

Порядок признания дома аварийным

Для признания дома аварийным рекомендуем придерживаться следующего алгоритма.

Шаг 1. Определитесь, есть ли основания для признания дома аварийным

Дома признаются аварийными, в частности, если они (п. п. 34, 36, 38 Положения, утв. Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 N 47):

- имеют аварийное техническое состояние несущих строительных конструкций или многоквартирного дома в целом, характеризующееся их разрушением либо повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения дома, и (или) кренами, которые могут вызвать потерю устойчивости;
- расположены в опасных зонах схода оползней, селевых потоков, снежных лавин, а также на территориях, которые ежегодно затапливаются паводковыми водами и на которых невозможно при помощи инженерных и проектных решений предотвратить подтопление территории;
- расположены в зоне вероятных разрушений при техногенных авариях или иных обстоятельствах, в результате которых сложилась чрезвычайная ситуация, если при помощи инженерных и проектных решений невозможно предотвратить разрушение;
- получили повреждения, в том числе в результате взрывов, аварий, пожаров, неравномерной просадки грунтов, других сложных геологических явлений, чрезвычайных ситуаций, если проведение восстановительных работ невозможно или нецелесообразно и техническое состояние этих домов и строительных конструкций характеризуется снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, при которых существует опасность для пребывания людей и сохранности инженерного оборудования.

Шаг 2. Подготовьте и подайте документы в специальную комиссию

Оценка и обследование многоквартирного дома (МКД) в целях признания его аварийным и подлежащим сносу или реконструкции осуществляются создаваемой в этих целях межведомственной комиссией (ч. 1, 4 ст. 55.26-1 ГрК РФ; абз. 1 п. 7 Положения N 47).

В межведомственную комиссию по месту нахождения жилого помещения вам необходимо подать, в частности, следующие документы (п. 45 Положения N 47):

- заявление о признании МКД аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;
- заключение специализированной организации, проводившей обследование МКД.

Вы можете по своей инициативе представить также сведения из ЕГРН о правах на жилое помещение и технический паспорт жилого помещения (п. п. 45, 45(2) Положения N 47).

Заявление и прилагаемые к нему документы можно представить на бумажном носителе лично или по почте с уведомлением о вручении либо в форме электронных документов с использованием Единого портала госуслуг, регионального портала (при наличии) или посредством МФЦ (абз. 8 п. 45 Положения N 47).

Следует иметь в виду, что, если жилые помещения получили повреждения в результате чрезвычайной ситуации, комиссия принимает решение на основании сводного перечня объектов (жилых помещений), находящихся в границах зоны чрезвычайной ситуации (далее - сводный перечень), сформированного и утвержденного субъектом РФ на основании полученных посредством межведомственного взаимодействия сведений из Единого государственного реестра недвижимости (абз. 1 п. 42 Положения N 47).

В указанном случае представлять документы не требуется (п. 45(1) Положения N 47).

Собственник, правообладатель или наниматель жилого помещения, которое получило повреждения в результате чрезвычайной ситуации, вправе обратиться в комиссию с заявлением, если указанное помещение не включено в сводный перечень (абз. 2 п. 42 Положения N 47).

Шаг 3. Получите решение о признании дома аварийным

Межведомственная комиссия рассматривает поступившее заявление в течение 30 календарных дней, а сводный перечень или заявление собственника, правообладателя или нанимателя жилого помещения, которое пострадало в результате чрезвычайной ситуации и не включено в сводный перечень, - в течение 20 календарных дней и принимает решение в виде заключения об оценке соответствия МКД установленным требованиям либо решение о проведении дополнительного обследования.

В случае непредставления необходимых документов и невозможности их истребования в порядке межведомственного взаимодействия заявление возвращается без рассмотрения (п. 46 Положения N 47).

Если дополнительное обследование не требуется, комиссия примет одно из

следующих решений (заключений) (п. п. 46, 47 Положения N 47):

- о выявлении оснований для признания МКД аварийным и подлежащим реконструкции;
- о выявлении оснований для признания МКД аварийным и подлежащим сносу;
- об отсутствии оснований для признания МКД аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Решение о признании МКД аварийным и подлежащим сносу или реконструкции принимается органом исполнительной власти субъекта РФ или органом местного самоуправления. Если МКД находится в федеральной собственности, такое решение принимается на основании заключения комиссии федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим полномочия собственника. Если МКД принадлежит на соответствующем вещном праве федеральному органу исполнительной власти или его подведомственному предприятию (учреждению), решение на основании заключения комиссии принимается таким органом (ч. 3 ст. 55.26-1 ГрК РФ; абз. 7 п. 7 Положения N 47; п. п. 1, 5 Порядка, утв. Приказом Министра обороны РФ от 22.06.2022 N 350; п. 1 Порядка, утв. Приказом ФСБ России от 18.06.2021 N 228).

Заключение комиссии в трехдневный срок направляется в уполномоченный орган для принятия решения о признании дома аварийным (п. п. 7, 47(1) Положения N 47).

В случае выявления факторов, представляющих особую опасность для жизни и здоровья человека либо представляющих угрозу разрушения здания по причине его аварийного состояния, заключение комиссии направляется в соответствующий орган, собственнику жилья и заявителю не позднее рабочего дня, следующего за днем оформления решения (п. 51 Положения N 47).

Если МКД признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции в течение пяти лет со дня выдачи разрешения о его вводе в эксплуатацию по причинам, не связанным со стихийными бедствиями и иными обстоятельствами непреодолимой силы, комиссия в пятидневный срок направит заключение в органы прокуратуры (п. 51 Положения N 47).

На основании полученного заключения комиссии о выявлении оснований для признания МКД аварийным соответствующий уполномоченный орган в течение 30 календарных дней, а в случае обследования жилых помещений, пострадавших от чрезвычайной ситуации, - в течение 10 календарных дней со дня получения заключения, принимает решение о признании МКД аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и издает, в частности, распоряжение

с указанием сроков отселения граждан. В пятидневный срок со дня принятия этого решения уполномоченный орган направляет по одному экземпляру распоряжения и заключения комиссии заявителю и в орган государственного (муниципального) жилищного надзора (контроля) по месту нахождения МКД (п. п. 49, 51 Положения N 47).

Кроме того, уполномоченный орган обязан направить решение о признании дома аварийным и подлежащим сносу и (или) реконструкции в орган регистрации прав для внесения соответствующих сведений в ЕГРН (п. 25 ч. 1 ст. 32, ч. 7 ст. 62 Закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ).

Решение уполномоченного органа, а также заключение межведомственной комиссии могут быть обжалованы заинтересованными лицами в судебном порядке. При этом следует учитывать, что решение вопроса о признании дома аварийным не входит в полномочия судебных органов (п. 52 Положения N 47; разд. I Обзора судебной практики, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 29.04.2014).

Последствия признания дома аварийным

В случае признания МКД аварийным и подлежащим сносу жилые помещения в таком доме являются непригодными для проживания, договоры найма и аренды жилых помещений расторгаются (ч. 4 ст. 15 ЖК РФ; п. п. 34, 50 Положения N 47).

Собственники помещений в МКД, признанном аварийным, освобождаются от уплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества в таком доме. Освобождение собственников помещений в аварийном МКД от обязанности по уплате иных жилищно-коммунальных услуг (до прекращения права собственности в установленном порядке) законодательством не предусмотрено (ст. 210 ГК РФ; п. 5 ч. 2 ст. 153, ч. 2 ст. 154, ч. 2 ст. 169 ЖК РФ).

Если МКД включен в региональную адресную программу переселения граждан из аварийного жилищного фонда, то собственники жилых помещений в таком доме по своему выбору имеют право на предоставление другого жилого помещения взамен изымаемого или на получение возмещения за изымаемое жилое помещение (ч. 6 - 8, 10 ст. 32 ЖК РФ; п. 3 ст. 2, ч. 1, 2, 6 ст. 16 Закона от 21.07.2007 N 185-ФЗ; разд. II Обзора судебной практики, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 29.04.2014).

Исключение составляют граждане, которые приобрели право собственности на жилое помещение (кроме приобретения права собственности в порядке наследования) после признания многоквартирного дома в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции. Указанные лица имеют право только на выплату соответствующего возмещения (ч. 8.2 ст. 32 ЖК РФ; Письмо Минстроя России от 17.04.2020 N 15026-МЕ/06).

Кроме того, органы государственной власти субъекта РФ могут устанавливать дополнительные меры поддержки (в частности, в виде субсидий на приобретение (строительство) жилья или возмещение расходов на уплату процентов по соответствующему кредиту) для собственников жилых помещений, у которых на дату признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции отсутствуют иные жилые помещения, пригодные для постоянного проживания (ч. 8.1 ст. 32 ЖК РФ; п. 3 ч. 6 ст. 16 Закона от 21.07.2007 N 185-ФЗ; Письмо Госкорпорации "Фонд содействия реформированию ЖКХ" от 04.04.2022 N ОР-07/541; Информация Госкорпорации "Фонд содействия реформированию ЖКХ").

Если же МКД не включен в региональную адресную программу переселения граждан из аварийного жилищного фонда, то собственники жилых помещений в таком доме в общем случае также могут рассчитывать только на выплату им возмещения, если иное не предусмотрено соглашением с органом государственной власти или местного самоуправления (ч. 1, 8 ст. 32 ЖК РФ; разд. II Обзора).

Исключение составляют граждане, которые признаны малоимущими, состоят на учете в качестве нуждающихся в предоставлении жилых помещений и являются собственниками единственного жилого помещения, входящего в состав многоквартирного дома, признанного аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Таким гражданам должны вне очереди предоставляться равнозначные по общей площади изымаемым помещениям благоустроенные жилые помещения по договору социального найма без оплаты возмещения либо (при определенных условиях) жилые помещения маневренного фонда на весь период до решения вопроса о способе удовлетворения их жилищных потребностей (п. 3.1 ст. 95 ЖК РФ; Постановление Конституционного Суда РФ от 25.04.2023 N 20-П).

Нанимателям жилых помещений в МКД по договорам социального найма предоставляются другие жилые помещения, которые должны быть благоустроенными применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначными по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и находиться в границах данного населенного пункта (ст. ст. 86, 87.2, ч. 1, 2 ст. 89 ЖК РФ).

При этом нанимателям жилых помещений по договорам социального найма, единственные жилые помещения которых признаны непригодными для проживания и ремонту или реконструкции не подлежат, жилые помещения по договору социального найма предоставляются вне очереди (п. 1 ч. 2 ст. 57 ЖК РФ).