

## **Признание жилого помещения непригодным для проживания**

### **Шаг 1. Определите наличие оснований для признания помещения непригодным для проживания**

Непригодным для проживания может быть признано, в частности, жилое помещение в соответствии с пунктами 33, 35 - 40 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 (далее – Положение):

1) в отношении которого выявлены вредные факторы среды обитания человека, не позволяющие обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан вследствие:

- ухудшения в связи с физическим износом в процессе эксплуатации либо в результате чрезвычайной ситуации здания в целом или отдельными его частями эксплуатационных характеристик, приводящего к снижению до недопустимого уровня надежности здания, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований;

- изменения окружающей среды и параметров микроклимата жилого помещения, не позволяющих обеспечить соблюдение необходимых санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов в части содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, качества атмосферного воздуха, уровня радиационного фона и физических факторов наличия источников шума, вибрации, электромагнитных полей;

2) находящееся в жилом доме, расположенном на территории, на которой превышены показатели санитарно-эпидемиологической безопасности в части физических факторов (шум, вибрация, электромагнитное и ионизирующее излучение), концентрации химических и биологических веществ в атмосферном воздухе и почве, либо в производственной зоне, зоне инженерной и транспортной инфраструктур или в санитарно-защитной зоне, если инженерными и проектными решениями невозможно минимизировать критерии риска до допустимого уровня;

3) расположенное:

- в опасной зоне схода оползней, селевых потоков, снежных лавин либо на территории, которая ежегодно затапливается паводковыми водами и на которой невозможно при помощи инженерных и проектных решений предотвратить подтопление территории;

- в зоне вероятных разрушений при техногенных авариях, иных обстоятельствах, в результате которых сложилась чрезвычайная ситуация, если при помощи инженерных и проектных решений невозможно

предотвратить разрушение жилых помещений;

- на территории, прилегающей к воздушной линии электропередачи переменного тока и другим объектам, создающим на высоте 1,8 м от поверхности земли напряженность электрического поля промышленной частоты 50 Гц более 1 кВ/м и индукцию магнитного поля промышленной частоты 50 Гц более 50 мкТл;

- в многоквартирном доме, получившем повреждения в результате взрывов, аварий, пожаров, землетрясений, неравномерной просадки грунтов, а также в результате других сложных геологических явлений, чрезвычайных ситуаций, если проведение восстановительных работ технически невозможно или экономически нецелесообразно и техническое состояние этого дома и строительных конструкций характеризуется снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, при которых существует опасность для пребывания людей и сохранности инженерного оборудования;

4) комната, окна которой выходят на магистрали, при уровне шума выше предельно допустимой нормы, если при помощи инженерных и проектных решений невозможно снизить уровень шума до допустимого значения;

5) над которым или смежно с которым расположено устройство для промывки мусоропровода и его очистки.

## **Шаг 2. Обратитесь в межведомственную комиссию**

Решение о признании жилого помещения непригодным для проживания принимается органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления (далее – уполномоченный орган), который создает для оценки и обследования жилых помещений в целях признания их непригодными для проживания межведомственную комиссию в соответствии с пунктом 7 Положения.

Заявителю необходимо представить в межведомственную комиссию по месту нахождения жилого помещения, в частности, следующие документы в соответствии с пунктом 45 Положения:

1) заявление о признании жилого помещения непригодным для проживания;

2) заключение специализированной организации по результатам обследования жилого помещения (в определенных случаях);

3) копии правоустанавливающих документов на жилое помещение, право на которое не зарегистрировано в ЕГРН.

Также вы можете представить сведения из ЕГРН о правах на жилое помещение и технический паспорт жилого помещения в соответствии с пунктами 45, 45(2) Положения.

Следует иметь в виду, что, если жилое помещение получило 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 в соответствии с абзацем 1 пункта 42 Положения.

Представлять документы в этом случае не требуется в соответствии с пунктом 45(1) Положения.

Если жилое помещение, получившее повреждения в результате чрезвычайной ситуации, не включено в сводный перечень, вы вправе обратиться в комиссию с заявлением в соответствии с абзацем 2 пункта 42 Положения.

Заявление и прилагаемые к нему документы можно представить на бумажном носителе лично или посредством почтового отправления с уведомлением о вручении либо в форме электронных документов с использованием Единого портала госуслуг, регионального портала (при наличии) или посредством МФЦ в соответствии с абзацем 8 пункта 45 Положения.

При этом следует учитывать особенности обращения в электронном виде. Так, например, заявление, подаваемое в форме электронного документа, подписывается заявителем простой электронной подписью в соответствии с абзацем 9 пункта 45 Положения.

Рассмотрение вопроса о непригодности может быть также основано на заключении органов государственного надзора (контроля) по вопросам, отнесенным к их компетенции, либо на заключении экспертизы, проводимой в рамках реализации программ субъектов РФ по возмещению ущерба, причиненного жилым помещениям, с использованием механизма добровольного страхования в соответствии с пунктом 42 Положения, пунктом 1 Правил проведения экспертизы жилого помещения, которому причинен ущерб, подлежащий возмещению в рамках программы организации возмещения ущерба, причиненного расположенным на территориях субъектов Российской Федерации жилым помещениям граждан, с использованием механизма добровольного страхования, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 21.08.2019 № 1082.

### **Шаг 3. Получите решение о признании помещения непригодным для проживания**

Комиссия рассматривает поступившее заявление в течение 30 календарных дней с даты регистрации, а сводный перечень или заявление собственника, правообладателя или нанимателя жилого помещения, которое пострадало от чрезвычайной ситуации и не включено в сводный перечень, – в течение 20 календарных дней с даты регистрации.

В случае удовлетворения заявления принимается решение (в виде заключения) о выявлении оснований для признания помещения непригодным

для проживания в соответствии с пунктами 46, 47 Положения.

Комиссия может также принять решение о проведении дополнительного обследования жилого помещения. В случае обследования помещения комиссия составляет акт обследования. При этом если в состав комиссии включены представители органов архитектуры, градостроительства и соответствующих организаций, эксперты, их участие в обследовании помещения обязательно соответствии с пунктами 46, 49 Положения.

Следует также учесть, что если необходимые документы не представлены и истребовать их в порядке межведомственного взаимодействия невозможно, то заявление возвращается без рассмотрения в соответствии с пунктом 46 Положения.

На основании заключения межведомственной комиссии уполномоченный орган принимает решение о признании жилого помещения непригодным для проживания и издает распоряжение с указанием о дальнейшем использовании помещения, сроках отселения физических и юридических лиц (в случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции) или о признании необходимости проведения ремонтно-восстановительных работ в соответствии с пунктами 7, 47(1), 49 Положения.

Решение уполномоченного органа, а также заключение межведомственной комиссии могут быть обжалованы заинтересованными лицами в судебном порядке в соответствии с пунктом 52 Положения.