



**Жилищные права:
расселение ветхого
и аварийного жилья
в вопросах и ответах**

Пермь, 2017

УДК 347.2/.3
ББК 67.404.9
П 68

ISBN 978-5-4465-1702-2

Жилищные права: расселение ветхого и аварийного жилья в вопросах и ответах: информационно-методические материалы / Уполномоченный по правам человека в Пермском крае; сост. И.Г. Цепенникова; под ред. П.В. Микова. – Пермь, 2017. – 16 с.

Информационно-методические материалы подготовлены с использованием действующих нормативных правовых актов Российской Федерации, регулирующих правоотношения в жилищной сфере, а также с учётом сложившейся в регионе судебной практики рассмотрения споров. Сборник содержит ответы на самые распространённые вопросы, возникающие у жителей Пермского края при расселении ветхого и аварийного жилья.

Сборник предназначен для широкого круга читателей.

Оглавление

Признание многоквартирного дома аварийным	5
Права нанимателей и собственников жилых помещений в многоквартирном доме, признанном в установленном порядке аварийным	8
Образцы документов (заявлений).....	13
Полезные адреса, ссылки.....	14

В соответствии с Конституцией Российской Федерации Россия является социальным правовым государством, то есть права и свободы граждан являются высшей ценностью, а государство берёт на себя обязанность по их защите.

Одним из основных прав человека и гражданина, признанным не только на национальном, но и на международном уровне, является право на жилище.

Так, статьёй 25 Всеобщей декларации прав человека в жизненный уровень, необходимый для поддержания здоровья человека и благосостояния его самого и его семьи, включается такой обязательный компонент, как жилище. Неотъемлемое право каждого человека на жилище закреплено также в Международном пакте об экономических, социальных и культурных правах. Необходимость уважения права на жилище закреплена также в Европейской конвенции о защите прав человека и основных свобод.

Сегодня реализация права на жилище обеспечивается созданием государством условий стабильного, постоянного пользования жилым помещением лицами, занимающими его на законных основаниях; предоставлением жилых помещений из государственного, муниципального и других жилищных фондов отдельным категориям граждан нуждающимся в жилье; гарантией соблюдения принципа неприкосновенности жилища и исключения случаев произвольного лишения граждан жилища.

На протяжении последних лет, пожалуй, самым распространённым вопросом в сфере жилищного права, с которым жители Пермского края обращаются в адрес Уполномоченного по правам человека в Пермском крае, остаётся вопрос о соблюдении прав граждан при расселении людей из ветхого и аварийного жилья. Несмотря на реализацию федеральных и краевых программ, направленных на ликвидацию аварийного жилищного фонда, проблема проживания граждан в ветхом жилье остаётся для Пермского региона весьма актуальной. Анализ поступающих в адрес Уполномоченного по правам человека в Пермском крае обращений свидетельствует о низком уровне информированности населения в вопросах реализации прав граждан при расселении аварийных домов, в связи с чем назрела необходимость подготовки правовой информации по наиболее актуальным вопросам.

Уполномоченный по правам
человека в Пермском крае
Павел Миков

Признание многоквартирного дома аварийным

• ПРОЖИВАЮ В ЧЕТЫРЕХКВАРТИРНОМ ОДНОЭТАЖНОМ ДОМЕ, НО НЕ ПОНИМАЮ, ЯВЛЯЕТСЯ ЛИ НАШ ДОМ МНОГOKВАРТИРНЫМ. ПОДСКАЖИТЕ, СКОЛЬКО КВАРТИР ДОЛЖНО БЫТЬ В ДОМЕ, ЧТОБЫ ОН СЧИТАЛСЯ ТАКОВЫМ?

Многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

• МЫ ПРОЖИВАЕМ В ВЕТХОМ ЖИЛЬЕ, В СТЕНАХ ТРЕЩИНЫ, КРЫША ТЕЧЕТ, ДОМ НЕ РЕМОНТИРУЮТ. СЛЫШАЛИ, ЧТО ТАКИЕ ДОМА АДМИНИСТРАЦИЯ ДОЛЖНА РАССЕЛИТЬ, С ЧЕГО НАМ НАЧАТЬ, КУДА ОБРАТИТЬСЯ?

Для начала в данной ситуации Вам следует обратиться с жалобой в Инспекцию государственного жилищного надзора Пермского края с целью проведения проверки соблюдения управляющей организацией требований законодательства в части содержания общего имущества в многоквартирном доме. По итогам проверки и при наличии оснований Инспекцией принимаются меры по понуждению управляющей организации к надлежащему содержанию общего имущества. В случае, если в ходе проверки инспекторами будут выявлены признаки аварийности многоквартирного дома, в адрес органа местного самоуправления будет направлено соответствующее требование о проведении дополнительного обследования многоквартирного дома на предмет аварийности в установленном порядке соответствующей межведомственной комиссией. В межведомственную комиссию при органе местного самоуправления по месту расположения дома с целью проведения обследования многоквартирного дома и/или отдельного жилого помещения в доме наниматель (собственник) жилого помещения вправе обратиться самостоятельно напрямую.

• КТО ПРИЗНАЕТ ДОМ АВАРИЙНЫМ И КАКИЕ ДОКУМЕНТЫ КОМИССИЯ ДОЛЖНА НАМ ПРЕДОСТАВИТЬ, ЧТОБЫ МЫ УБЕДИЛИСЬ, ЧТО ОНИ ВСЕ СДЕЛАЛИ ПРАВИЛЬНО? ДОЛЖНЫ ЛИ МЫ ГДЕ-ТО РАСПИСАТЬСЯ? НАШЕ СОГЛАСИЕ ВЕДЬ КАК ЖИЛЬЦОВ ВСЕ РАВНО НУЖНО. КАКИЕ ГАРАНТИИ?

Требования к жилому помещению, порядок признания жилого помещения пригодным для проживания и основания, по которым жилое помещение признается непригодным для проживания, и в частности многоквартирный дом признается аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, установлены Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденным Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г. (далее Положение).

В соответствии с данным Положением для оценки жилых помещений муниципального жилищного фонда межведомственную комиссию создает орган местного самоуправления, федеральный орган государственной власти, орган исполнительной власти субъекта РФ в зависимости от принадлежности жилищного фонда.

В состав комиссии также включаются представители органов, уполномоченных на проведение государственного контроля и надзора в сферах санитарно-эпидемиологической, пожарной, промышленной, экологической и иной безопасности, защиты прав потребителей

и благополучия человека, на проведение инвентаризации и регистрации объектов недвижимости, находящихся в городских и сельских поселениях, других муниципальных образованиях, в необходимых случаях органов архитектуры, градостроительства и соответствующих организаций. К работе в комиссии привлекается с правом совещательного голоса собственник жилого помещения (уполномоченное им лицо, например управляющая компания).

Комиссия на основании заявления собственника помещения или заявления гражданина (нанимателя) либо на основании заключения органов, уполномоченных на проведение государственного контроля и надзора, по вопросам, отнесенным к их компетенции, проводит соответствующую оценку. Согласие жильцов не требуется. Составленный акт (заключение) передается по одному экземпляру заявителю (собственнику жилого помещения), третий экземпляр остается в деле, сформированном комиссией. Наниматели (члены семьи нанимателя) либо собственники, проживающие в обследованном многоквартирном доме, могут ознакомиться с соответствующим заключением комиссии. На основании заключения межведомственной комиссии орган местного самоуправления принимает соответствующее решение, которое может быть обжаловано заинтересованными лицами, в том числе в судебном порядке.

• КТО И В КАКОМ ПОРЯДКЕ ВПРАВЕ ПОДАТЬ ЗАЯВЛЕНИЕ В МЕЖВЕДОМСТВЕННУЮ КОМИССИЮ И ЧТО ДЛЯ ЭТОГО НЕОБХОДИМО?

В межведомственную комиссию может обратиться фактически любое лицо, проживающее в жилом помещении на законных основаниях. Так, заявление в комиссию может быть подано нанимателем жилого помещения и/или членами его семьи, а также собственником жилого помещения. Кроме того, соответствующее обращение с требованием провести соответствующее обследование многоквартирного дома межведомственной комиссией может быть направлено соответствующим государственным надзорным органом. В случае, если заявление подается от имени нанимателя либо собственника помещения в доме, к заявлению необходимо приложить копии документов, подтверждающих право пользования жилым помещением (договора найма жилого помещения, свидетельства о праве собственности или выписку из реестра прав на недвижимое имущество), копию технического паспорта на помещение, а также, при необходимости, заключение специализированной организации, подтверждающее техническое состояние дома

• НЕДАВНО НАШ ДОМ ОБСЛЕДОВАЛА МЕЖВЕДОМСТВЕННАЯ КОМИССИЯ, ПО ИТОГАМ ЧЕГО БЫЛО ПОДГОТОВЛЕНО ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ПРИЗНАНИИ ЖИЛЬЯ НЕПРИГОДНЫМ ДЛЯ ДАЛЬНЕЙШЕГО ПРОЖИВАНИЯ, С ЧЕМ МЫ, СОБСТВЕННИКИ КВАРТИР, НЕ СОГЛАСНЫ. КУДА МЫ МОЖЕМ ОБРАТИТЬСЯ, ЧТОБЫ ОСПОРИТЬ РЕШЕНИЕ КОМИССИИ?

Действительно, по результатам работы комиссия принимает одно из следующих решений об оценке соответствия помещений и многоквартирных домов установленным в Положении требованиям:

- о соответствии помещения требованиям, предъявляемым к жилому помещению, и его пригодности для проживания;
- о выявлении оснований для признания помещения подлежащим капитальному ремонту, реконструкции или перепланировке (при необходимости с технико-экономическим обоснованием) с целью приведения утраченных в процессе эксплуатации характеристик жилого помещения в соответствие с установленными законодательством требованиями;
- о выявлении оснований для признания помещения непригодным для проживания;
- о выявлении оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим реконструкции;
- о выявлении оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу;

- об отсутствии оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Решение соответствующего федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, заключение межведомственной комиссии могут быть обжалованы заинтересованными лицами в судебном порядке в течение трех месяцев. Основанием для оспаривания решения могут быть как нарушения в процедуре проведения обследования, так и несоответствие выводов комиссии фактическим обстоятельствам. В последнем случае заинтересованное в оспаривании решения межведомственной комиссии и органа местного самоуправления лицо должно представить в суд документы, опровергающие выводы комиссии, например экспертное заключение альтернативной специализированной организации о техническом состоянии дома. Действие (бездействие) комиссии (органа местного самоуправления, органа государственной власти субъекта) может быть обжаловано в суд в течение 3 месяцев. В случаях, когда по уважительной причине данный срок был упущен, он может быть восстановлен судом в установленном законодательством порядке при подаче необходимого заявления в суд о восстановлении данного срока.

• В КАКИХ СЛУЧАЯХ ПОСЛЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОБСЛЕДОВАНИЯ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА У ОРГАНА, ПРИНЯВШЕГО НА ОСНОВАНИИ ЗАКЛЮЧЕНИЯ МЕЖВЕДОМСТВЕННОЙ КОМИССИИ РЕШЕНИЕ, ВОЗНИКАЕТ ОБЯЗАННОСТЬ ПО ПЕРЕСЕЛЕНИЮ ЖИЛЬЦОВ УКАЗАННОГО ДОМА?

Обязанность по переселению жильцов возникает у органа, принявшего решение о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, в отношении лиц, проживающих в помещениях на условиях социального найма, с момента признания дома аварийным и/или с момента признания отдельного жилого помещения непригодным для дальнейшего проживания; в отношении лиц, постоянно проживающих в аварийном доме и являющихся собственниками жилых помещений в указанном доме, – по истечении времени, которое было предоставлено собственникам жилых помещений для сноса аварийного жилья.

• МЫ ПРОЖИВАЕМ В ЧАСТНОМ ДОМЕ. МОЖЕМ ЛИ МЫ ОБРАТИТЬСЯ В МЕЖВЕДОМСТВЕННУЮ КОМИССИЮ ПРИ АДМИНИСТРАЦИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ОБСЛЕДОВАНИЯ?

Да, конечно. Собственник дома может обратиться в комиссию с соответствующим заявлением о проведении обследования жилого дома на предмет его пригодности для дальнейшего постоянного проживания.

Права нанимателей и собственников жилых помещений в многоквартирном доме, признанном в установленном порядке аварийным

• ДОМ ПРИЗНАЛИ АВАРИЙНЫМ. ЗНАЧИТ ЛИ ЭТО, ЧТО ПОСЛЕ ПРИНЯТИЯ ДАННОГО РЕШЕНИЯ КО МНЕ МОГУТ В ЛЮБОЙ МОМЕНТ ПРИЙТИ И СКАЗАТЬ, ЧТОБЫ Я СОБИРАЛА ВЕЩИ И ПЕРЕЕЗЖАЛА?

Очевидно, что аварийность подразумевает экстренное переселение с целью обеспечения безопасности проживающих в доме граждан, поэтому, если того потребует ситуация, жильцы должны быть расселены незамедлительно. Безусловно, когда речь не идет об опасном для жизни проживании, органы местного самоуправления проводят адресную работу с каждой семьей; в случае, если семья отказывается переезжать в предложенное жилое помещение, вопрос будет рассматриваться в судебном порядке, поскольку насильно человек не может быть переселен. Конкретные временные рамки установлены в случае изъятия земельного участка, на котором расположен аварийный дом. Так, признание в установленном Правительством Российской Федерации порядке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции является основанием предъявления органом, принявшим решение о признании такого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, к собственникам помещений в указанном доме требования о его сносе или реконструкции в разумный срок. В случае, если данные собственники в установленный срок не осуществили снос или реконструкцию указанного дома, земельный участок, на котором расположен указанный дом, подлежит изъятию для муниципальных нужд и соответственно подлежит изъятию каждое жилое помещение в указанном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию.

• КАКИЕ ДОКУМЕНТЫ НЕОБХОДИМО СОБРАТЬ МНЕ КАК ЖИЛЬЦУ АВАРИЙНОГО ДОМА, ЧТОБЫ ПОЛУЧИТЬ НОВУЮ ЖИЛПЛОЩАДЬ? ПРИДЕТСЯ ЛИ ВСТАВАТЬ НА УЧЕТ И В ОЧЕРЕДЬ ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ НОВОЙ КВАРТИРЫ ПРИ РАССЕЛЕНИИ? КАК ФОРМИРУЕТСЯ ОЧЕРЕДЬ И КАК ДОЛГО ПРОИСХОДИТ РАССЕЛЕНИЕ?

Расселение граждан из аварийных домов с использованием средств федерального бюджета, согласно требованиям федерального законодательства, осуществляется в установленном порядке, отдельно вставать в очередь не требуется. В случае, если дом, в котором находится жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, подлежит сносу, выселяемым из него гражданам органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшим решение о сносе такого дома, предоставляются другие благоустроенные жилые помещения по договорам социального найма. При этом предоставляемое гражданам в связи с выселением другое жилое помещение по договору социального найма должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и находиться в границах данного населенного пункта. В случаях, предусмотренных федеральным законом, гражданам, которые состоят на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях или имеют право состоять на данном учете, жилые помещения предоставляются по нормам предоставления. Расселение происходит по мере включения домов в ежегодно утверждаемый перечень ветхих домов, подлежащих расселению в текущем году. Для получения более подробной консультации Вы можете обратиться в администрацию муниципального образования и/или в аппарат Уполномоченного по правам человека в Пермском крае.

• Я ПРОЖИВАЮ В ДВУХКОМНАТНОЙ МУНИЦИПАЛЬНОЙ КВАРТИРЕ, В КОТОРОЙ ПРОПИСАНЫ Я, ДОЧЬ И СЫН. МУЖ ДОЧЕРИ ЖИВЕТ С НАМИ, НО НЕ ПРОПИСАН. ДОМ, В КОТОРОМ МЫ ЖИВЕМ, ИДЕТ ПОД СНОС. СРАЗУ ДВА ВОПРОСА: МОЖНО ЛИ ПОЛУЧИТЬ ДВЕ ОДНОКОМНАТНЫЕ КВАРТИРЫ, НАПРИМЕР? И КАК ЛУЧШЕ СДЕЛАТЬ: ПРОПИСАТЬ ЗЯТЯ ИЛИ МОЖНО БУДЕТ И ТАК, БЕЗ ПРОБЛЕМ, ПОЛУЧИТЬ КВАРТИРУ?

Если жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, подлежит переводу в нежилое помещение или признано непригодным для проживания, выселяемым из такого жилого помещения гражданам наймодателем предоставляется другое благоустроенное жилое помещение по договору социального найма. В Вашем случае расселение происходит с учетом требований статьи 89 Жилищного кодекса Российской Федерации, согласно которым вновь предоставляемое жилое помещение должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и находиться в границах данного населенного пункта. Таким образом, Вам и членам Вашей семьи при выселении из аварийного жилья должно быть предоставлено жилое помещение не менее 54 кв. м. общей площади, состоящее не менее чем из двух комнат, при этом регистрация зятя в квартире либо отсутствие таковой значения не имеет. Необходимо также отметить, что законодательством не предусмотрена обязанность органа местного самоуправления предоставить Вашей семье две отдельные однокомнатные квартиры.

• ВКЛЮЧАТ ЛИ МЕНЯ В СПИСОК НА РАССЕЛЕНИЕ, ЕСЛИ У МЕНЯ ИМЕЮТСЯ ДОЛГИ ПО ОПЛАТЕ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ? ДОЛГ БОЛЬШОЙ, ОПЛАТИТЬ Я ВСЕ В БЛИЖАЙШЕЕ ВРЕМЯ НЕ СМОГУ, А ВОТ ПОПАСТЬ В СПИСОК НА УЛУЧШЕНИЕ ОЧЕНЬ ХОЧЕТСЯ. ЧТО ДЕЛАТЬ?

Наличие задолженности не имеет в данном случае никакого значения.

• СЛЫШАЛА, ЧТО НАШ ДОМ ПРИЗНАЛИ АВАРИЙНЫМ. ГДЕ Я МОГУ УТОЧНИТЬ ЭТУ ИНФОРМАЦИЮ?

В первую очередь, Вы можете обратиться непосредственно в орган местного самоуправления по месту нахождения многоквартирного дома и уточнить, проводилось ли соответствующее обследование на предмет его аварийности и каков результат. Во-вторых, Вы можете проверить статус многоквартирного дома, посетив сайт <https://www.reformagkh.ru/>.

• ПОДСКАЖИТЕ, КАК ВЫБИРАЮТ БУДУЩЕЕ МЕСТО ЖИЛЬЯ ПРИ ПЕРЕСЕЛЕНИИ ИЗ ВЕТХОГО ДОМА? МОЖНО ВЫБРАТЬ САМОМУ ИЛИ ЭТО УЖЕ ЗАРАНЕЕ КЕМ-ТО РЕШАЕТСЯ И ПОТОМ ТОЛЬКО НАМ СКАЖУТ, КУДА НАС ПЕРЕСЕЛЯТ? Я ВОТ ЖИВУ В КИРОВСКОМ РАЙОНЕ ПЕРМИ, А ХОТЕЛА БЫ ЖИТЬ, НАПРИМЕР, В ИНДУСТРИАЛЬНОМ ИЛИ ДЗЕРЖИНСКОМ.

Жилые помещения расселяемым из аварийных домов гражданам предоставляются в рамках населенного пункта, на территории которого они постоянно проживают, с учетом существенных характеристик ранее занимаемого жилья (размер общей и жилой площади, количество комнат и другие) и иных обстоятельств, заслуживающих внимания. В отдельных случаях, например, когда речь идет о предоставлении жилья инвалиду, жилые помещения предоставляются с учетом состояния здоровья граждан и других заслуживающих внимания обстоятельств. Расселение жильцов происходит в специально приобретенные для этих целей в жилые помещения. Варианты жилых помещений определяются органом местного самоуправления с учетом потребности граждан и имеющихся в наличии свободных помещений, соответствующих установленным требованиям. Для рассмотре-

ния вопроса о расселении дома, в котором Вы проживаете, в первую очередь необходимо уточнить, признан ли дом аварийным, а жилое помещение непригодным для проживания в установленном законодательством порядке.

• У МЕНЯ 3-КОМНАТНАЯ КВАРТИРА. МОГУТ ЛИ МНЕ ПРЕДЛОЖИТЬ ВМЕСТО ОТДЕЛЬНОЙ КВАРТИРЫ (НЕВАЖНО, СКОЛЬКО КОМНАТ) ПРОСТО КОМНАТЫ В НОВОСТРОЙКЕ? НУ, НАПРИМЕР, ДВЕ КОМНАТЫ В ТРЕХКОМНАТНОЙ?

Если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи до выселения занимали квартиру или не менее чем две комнаты, наниматель соответственно имеет право на получение квартиры или на получение жилого помещения, состоящего из того же числа комнат, в коммунальной квартире. Если Вы будете не согласны с предложенным для переселения вариантом, возникший между Вами и администрацией спор будет рассмотрен в судебном порядке.

• НАСКОЛЬКО МОЖЕТ ОТЛИЧАТЬСЯ ПЛОЩАДЬ СЕГОДНЯШНЕГО ЖИЛЬЯ ОТ ПЛОЩАДИ БУДУЩЕГО? ТО ЕСТЬ ЕСЛИ ДАЮТ КВАРТИРУ БОЛЬШЕ, ТО ЭТО ХОРОШО. А ЕСЛИ МЕНЬШЕ? КАК ЭТО ОТСЛЕДИТЬ И ПРОВЕРИТЬ НАСТОЯЩУЮ ПЛОЩАДЬ БУДУЩЕЙ КВАРТИРЫ? ЧТО ДЕЛАТЬ, ЕСЛИ Я НЕ СОГЛАСЕН С РАЗМЕРОМ ПЛОЩАДИ БУДУЩЕЙ КВАРТИРЫ?

Предоставляемое гражданам в связи с выселением другое жилое помещение по договору социального найма должно быть равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению. Если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи до выселения занимали квартиру или не менее чем две комнаты, наниматель соответственно имеет право на получение квартиры или на получение жилого помещения, состоящего из того же числа комнат, в коммунальной квартире. Если Вы будете не согласны с предложенным для переселения вариантом, возникший между Вами и администрацией спор будет рассмотрен в судебном порядке. Проверить площадь предоставляемого жилого помещения Вы можете запросив соответствующую информацию в администрации города либо заказав соответствующую выписку на объект в управлении Росреестра по Пермскому краю.

• СНИМАЮ КВАРТИРУ ПО ДОГОВОРУ СОЦНАЙМА. КАК ДЕЙСТВОВАТЬ ПРИ РАССЕЛЕНИИ В ТАКОМ СЛУЧАЕ? ЕСТЬ ЛИ ЧТО-ТО, ЧТО НУЖНО СДЕЛАТЬ В ПЕРВУЮ ОЧЕРЕДЬ? ЖИВУ С ПОДРУГОЙ. МОЖЕМ ЛИ МЫ ПРЕТЕНДОВАТЬ НА ДВЕ ОТДЕЛЬНЫЕ КВАРТИРЫ? САМИ ЖИВЕМ В ДВУХКОМНАТНОЙ, ПОЛУЧАЕТСЯ ПО КОМНАТЕ НА ЧЕЛОВЕКА. КОМНАТА ГДЕ-ТО 18 КВ. М.

Претендовать на получение отдельных жилых помещений при расселении Вы не можете. Не ясно, на каких условиях в жилом помещении, занимаемом Вами по договору социального найма, проживает Ваша подруга. Если она не вселялась в жилое помещение в качестве члена семьи (не имеет регистрации по месту жительства), то она не может претендовать на получение жилого помещения при расселении вообще. Жилые помещения предоставляются нанимателям и членам их семей. Вам должны будут предоставить отдельную квартиру, равнозначную по общей площади и количеству комнат той, из которой Вашу семью будут переселять. Исключение¹ составляют семьи, признанные нуждающимися в улучшении жилищных условий, – они обеспечиваются по норме предоставления (15 кв. м. общей площади на человека по г. Перми).

¹ С февраля 2017 г. судебная практика в Пермском крае по данному вопросу изменилась, более подробную информацию можно получить в аппарате Уполномоченного по правам человека в Пермском крае.

• МОГУТ ЛИ МНЕ КОМПЕНСИРОВАТЬ ПОЛУЧЕНИЕ НОВОГО ЖИЛЬЯ ДЕНЬГАМИ? ОТЛИЧАЕТСЯ ЛИ ЭТО ОТ ПРОЦЕДУРЫ ПОЛУЧЕНИЯ НОВОГО ЖИЛЬЯ? КАК ЭТО ЮРИДИЧЕСКИ ПРАВИЛЬНО ОФОРМИТЬ? ЕСЛИ МОЖНО ОТДАТЬ ДЕНЬГИ, ТО КАК ПРАВИЛЬНО РАССЧИТЫВАЕТСЯ СУММА КОМПЕНСАЦИИ? ЧТО ДЕЛАТЬ, ЕСЛИ Я НЕ СОГЛАСНА С ПРЕДЛОЖЕННОЙ СУММОЙ?

Выплата денежной компенсации осуществляется только в случае изъятия жилого помещения, признанного непригодным для проживания, у собственников, в порядке и на основаниях, предусмотренных статьей 32 Жилищного кодекса РФ. Размер компенсации определяется на основании независимой оценки изымаемого имущества. Если Вы не согласны с размером компенсации, Вы вправе произвести свою альтернативную независимую оценку. Возникший между Вами и администрацией города спор по вопросу определения размера выкупной стоимости может быть рассмотрен в судебном порядке.

• ЖИВУ В ВЕТХОМ ЖИЛЬЕ. МЕНЯ НЕ УСТРАИВАЕТ ВАРИАНТ, КОТОРЫЙ МНЕ ПРЕДЛАГАЮТ ВЗАМЕН ПРИ РАССЕЛЕНИИ. ЕСЛИ Я ОТКАЖУСЬ ПЕРЕЕЗЖАТЬ, ЧТО СО МНОЙ БУДЕТ?

Если Вам не удастся достичь с администрацией города Перми необходимого согласия в данной ситуации, вопрос о Вашем выселении из занимаемого жилого помещения с предоставлением другого благоустроенного жилья будет рассмотрен в судебном порядке. До вступления в законную силу судебного решения, Вы не можете быть выселены из занимаемого жилого помещения.

• СТОЮ В ОЧЕРЕДИ НА ПОЛУЧЕНИЕ ЖИЛЬЯ С 1994 ГОДА. ТУТ ЕЩЕ И ДОМ ПРИЗНАЛИ АВАРИЙНЫМ. ЭТО ПОЛУЧАЕТСЯ, ЧТО МНЕ МОЖНО БУДЕТ ПОЛУЧИТЬ ДВЕ КВАРТИРЫ ИЛИ ТОЛЬКО ОДНУ? СЛЕДУЕТ ЛИ МНЕ ВЫЙТИ ИЗ ОЧЕРЕДИ НА ЖИЛЬЕ И ВСТАТЬ НА УЧЕТ ПО РАССЕЛЕНИЮ? МОЖНО БЫТЬ И ТАМ И ТАМ? КАК ЭТО СДЕЛАТЬ ЮРИДИЧЕСКИ ВЕРНО?

После переселения Вас из аварийного жилья Вы, возможно, утратите статус нуждающегося в получении жилого помещения по договору социального найма и будете исключены из списков очередников, однако может сложиться и так, что после обеспечения Вас новой квартирой Вы сохраните нуждаемость, например, вследствие того, что общей площади в расчете на каждого члена семьи будет приходиться менее установленного размера учетной нормы (12 кв. м. по г. Перми). Также значение имеет то обстоятельство, имеете ли Вы право на получение социальной выплаты (жилищного сертификата) за счет средств краевого либо федерального бюджетов, если да, то когда Вы его будете получать: до или после расселения аварийного дома – и какое жилое помещение Вы приобретете с использованием сертификата (социальной выплаты).

• Я УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ОФОРМИЛ ИПОТЕКУ. ВОТ СТРОЮ ДОМ. ПОКА ВСЕ ХОРОШО И ВСЕ СТРОИТЕЛЬСТВО ИДЕТ ПО ПЛАНУ. ЖИВУ В СТАРЕНЬКОМ ДОМЕ, КОТОРЫЙ НЕДАВНО БЫЛ ПРИЗНАН АВАРИЙНЫМ. НОВАЯ КВАРТИРА – ЭТО, КОНЕЧНО, ХОРОШО, НО ВОТ НЕИЗВЕСТНО, КУДА ТЕБЯ ПЕРЕСЕЛЯТ. А ЕСЛИ МНЕ НЕ ПОНРАВИТСЯ? ДА ЕЩЕ К ТОМУ ЖЕ ИПОТЕКА ВИСИТ. МОЖНО ЛИ СДЕЛАТЬ ТАК, ЧТОБЫ МНЕ ЛУЧШЕ ПОМОГЛИ ДОСТРОИТЬ ДОМ, В КОТОРЫЙ Я УЖЕ ВЛОЖИЛСЯ? ПРИЧЕМ ДЕНЬГИ НА РУКИ МНЕ НЕ

НУЖНЫ. МОЖНО ЛИ ТАК, ЧТОБЫ ТЕ, КТО РАССЕЛЯЕТ, КАК-ТО ПРИСТРОИЛИСЬ К ВЫПЛАТЕ МОЕГО ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА? И ПОМОГАЛИ ПЛАТИТЬ ЗА СТРОИТЕЛЬСТВО?

Нет, если жилое помещение Вы занимаете по договору социального найма. Если Вы собственник жилого помещения, то Вам будет выплачена соответствующая компенсация в связи с изъятием имущества для муниципальных нужд. Полученные денежные средства Вы вправе самостоятельно направить на погашение ипотеки.

• ЕСЛИ КВАРТИРА НЕ ПРИВАТИЗИРОВАНА, ОБЯЗАТЕЛЬНО ЛИ ЕЕ ПРИВАТИЗИРОВАТЬ И ОФОРМЯТ ЛИ МЕНЯ В СПИСОК ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ НОВОЙ ЖИЛПЛОЩАДИ, ЕСЛИ Я БУДУ ЕЩЕ В ПРОЦЕССЕ ПРИВАТИЗАЦИИ? НЕ ОТКАЖУТСЯ ЛИ ПРИВАТИЗИРОВАТЬ КВАРТИРУ, ЕСЛИ УЗНАЮТ, ЧТО МНЕ НУЖЕН ДОКУМЕНТ ДЛЯ РАССЕЛЕНИЯ? ДЕЛО В ТОМ, ЧТО У МЕНЯ НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНИЙ РЕБЕНОК. ЕСЛИ, НАПРИМЕР, ПРИВАТИЗИРОВАТЬ КВАРТИРУ НА ДВОИХ, ТО НАДО ЛИ ПОЛУЧИТЬ СОГЛАСИЕ РЕБЕНКА НА РАССЕЛЕНИЕ (НУ, ЧТО ОН НЕ ПРОТИВ ПЕРЕЕХАТЬ В НОВУЮ КВАРТИРУ И Т. Д.) И КАК ЭТО СОГЛАСИЕ ОФОРМИТЬ? И НАДО ЛИ ВООБЩЕ ОФОРМЛЯТЬ?

Приватизировать или нет, решать Вам, однако с момента признания дома аварийным приватизация жилых помещений не допускается. Несовершеннолетние дети обязательно включаются в договор приватизации. В случае, если ребенок является собственником доли в жилом помещении, в котором он проживает, его переселение производится с согласия органов опеки и попечительства.

1. Образец документа

ЗАКЛЮЧЕНИЕ²

об оценке соответствия помещения (многоквартирного дома) требованиям, установленным в Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции³

№ _____ (дата)

(месторасположение помещения, в том числе наименования населенного пункта и улицы, номера дома и квартиры)

Межведомственная комиссия, назначенная _____
(кем назначена, наименование федерального органа

исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, дата, номер решения о созыве комиссии)

в составе председателя _____
(Ф.И.О., занимаемая должность и место работы)

и членов комиссии _____
(Ф.И.О., занимаемая должность и место работы)

при участии приглашенных экспертов _____

(Ф.И.О., занимаемая должность и место работы)

и приглашенного собственника помещения или уполномоченного им лица _____

(Ф.И.О., занимаемая должность и место работы)

по результатам рассмотренных документов _____

(приводится перечень документов)

и на основании акта межведомственной комиссии, составленного по результатам обследования,

(приводится заключение, взятое из акта обследования (в случае проведения обследования), или указывается,

что на основании решения межведомственной комиссии обследование не проводилось)
приняла заключение о _____
(приводится обоснование принятого межведомственной комиссией заключения)

об оценке соответствия помещения (многоквартирного дома) требованиям, установленным

в Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания

и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции)

² Составляется межведомственной комиссией по итогам обследования многоквартирного дома.

³ См. Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утверждено Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г.

Приложение к заключению:

- а) перечень рассмотренных документов;
- б) акт обследования помещения (в случае проведения обследования);
- в) перечень других материалов, запрошенных межведомственной комиссией;
- г) особое мнение членов межведомственной комиссии.

Председатель межведомственной комиссии

(подпись)	(Ф.И.О.)
Члены межведомственной комиссии:	
(подпись)	(Ф.И.О.)
(подпись)	(Ф.И.О.)

2. Полезные адреса, ссылки

Инспекция государственного жилищного надзора Пермского края:

О деятельности Инспекции государственного жилищного надзора Пермского края можно получить информацию на официальном сайте Инспекции по адресу: <http://iggn.permkrai.ru/>.

Граждане и общественные объединения, в том числе юридические лица, могут обратиться:

- по телефону: 236-21-31 – приемная;
- лично по адресу: г. Пермь, ул. Екатерининская, 78;
- направить запрос в «Интернет-приемную Пермского края» по ссылке <https://reception.permkrai.ru/>;
- направить запрос через форму приема обращений граждан на официальном сайте Инспекции по ссылке <http://iggn.permkrai.ru/requests/podat-zayavlenie-v-inspektsiyu/>.

Внимание! В случае направления обращения в электронном виде с 1 января 2017 года основанием для проведения проверки будет являться обращение, направленное гражданином посредством ГИС ЖКХ.

Министерство строительства и архитектуры Пермского края:

- адрес: 614006, город Пермь, ул. Ленина, дом 51, каб.;
- телефон: 8 (342) 253-73-01;
- электронная почта: info@msa.permkrai.ru.

Уполномоченный по правам человека в Пермском крае:

- Обратиться в адрес Уполномоченного по правам человека в Пермском крае Вы можете:

- письменно по адресу: 614006, г. Пермь, ул. Ленина, 51, каб. 229;
- по телефону: тел./факс: (342) 217-76-70;
- посредством электронной почты: ombudsman@uprc.permkrai.ru
- через сайт Уполномоченного по правам человека в Пермском крае: <http://ombudsman.perm.ru>.

Получить устную консультацию по вопросам реализации жилищных прав можно в приемные дни в государственной приемной Уполномоченного по правам человека в Пермском крае по адресам:

- город Пермь, ул. Куйбышева, дом 8;
- город Кудымкар, ул. 50 лет Октября, дом 30.

Общественные помощники Уполномоченного, осуществляющие консультирование по вопросам реализации жилищных прав:

Шестаков Станислав Леонидович, адвокат

(г. Пермь, ул. Монастырская, дом 12, предварительная запись по телефону: +7 (342) 277-50-49)

Строгонова Татьяна Петровна, руководитель студенческой клиники ПГНИУ

(г. Пермь, ул. Петропавловская, дом 115, тел.: +7 (342) 236-78-88, предварительная запись)

Прокуратура Пермского края:

- адрес: 614990, город Пермь, ул. Луначарского, дом 60;
- факс: (8-342) 212-40-32;
- дежурный прокурор, телефон доверия: (8-342) 217-53-10 (адрес: 614000, г. Пермь, ул. Луначарского, 3, каб. 101);
- телефон для справок: (8-342) 217-53-08;
- электронный адрес для обращений и жалоб: internetpriem@prokurorperm.ru;
- интернет-приемная для обращений: <http://prokuror.perm.ru/faq1/form/>;
- скайп-связь: прокуратура Пермского края (prokuratura59);
- «Твиттер»: [@ПрокПермьКрай](https://twitter.com/ПрокПермьКрай)

Юридические клиники Пермского края:

Наименование клиники	Руководитель	Контакты	График приема
Юридическая клиника Пермского государственного научно-исследовательского университета	Строгонова Татьяна Петровна	г. Пермь, ул. Петропавловская, д. 115, тел.: +7 (342) 236-78-88	Вторник, четверг: с 9-00 до 12-00
Юридическая клиника Пермского института ФСИН	Борцов Алексей Владимирович	г. Пермь, ул. Карпинского, д. 125, тел.: +7 (342) 228-65-04; 228-60-77; 228-59-87 e-mail: pifsin-urclinic@yandex.ru	Вторник, четверг: с 15-00 до 18-40

**Юридическая клиника
Пермского филиала
Санкт-Петербургского
института
внешнеэкономических
связей, экономики и
права**

Филимонов
Илья
Владимирович

г. Пермь, ул. 9-го Мая,
д. 21, каб. 115,
тел. +7 (342) 227-87-05

Вторник,
четверг: с 16-00
до 19-00

**Юридическая клиника
Прикамского социального
института**

Тиунова
Наталья
Викторовна

г. Пермь,
ул. Куйбышева, д. 98а.
Запись на консультацию:
+7 (342) 214-31-61
e-mail: klinikaPSI00@
mail.ru

Каждый
вторник:
с 13-00 до 15-00

Полезные сайты:

Реформа ЖКХ (сайт):

<https://www.reformagkh.ru/>

Портал Государственных услуг РФ

<https://www.gosuslugi.ru/>

*Единый правовой портал Пермского края
по правовому просвещению граждан*

<http://www.pravovsem59.ru/>

Минстрой Российской Федерации

<http://www.minstroyrf.ru/>

*Государственная информационная система (ГИС)
ЖКХ*

<https://dom.gosuslugi.ru/>

Тираж 1000 экз.

Общество с ограниченной ответственностью «Алатырь»,
ИНН 7725331154, КПП 772501001,
115114, г. Москва, Кожевнический 2-й пер., дом 1, комната 11