

ЦЕЛИННЫЙ РАЙОННЫЙ СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
АЛТАЙСКОГО КРАЯ

(девятая (внеочередная) сессия восьмого созыва)

РЕШЕНИЕ

28.03.2024

№ 9

с. Целинное

Об утверждении
Положения о переселении
граждан из жилых помещений,
признанных непригодными для
проживания, многоквартирных
домов - аварийными и
подлежащими сносу или
реконструкции

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального образования Целинный район Алтайского края, Целинный районный Совет депутатов РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение о переселении граждан из жилых помещений, признанных непригодными для проживания, многоквартирных домов - аварийными и подлежащими сносу или реконструкции согласно приложению.

2. Настоящее решение разместить на официальном сайте Администрации Целинного района в сети «Интернет».

3. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию по экономической политике и бюджету.

Председатель районного
Совета депутатов



А.В.Давыдов

ПОЛОЖЕНИЕ
О ПЕРЕСЕЛЕНИИ ГРАЖДАН ИЗ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, ПРИЗНАННЫХ
НЕПРИГОДНЫМИ ДЛЯ ПРОЖИВАНИЯ, МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ -
АВАРИЙНЫМИ И ПОДЛЕЖАЩИМИ СНОСУ ИЛИ РЕКОНСТРУКЦИИ

1. Общие положения

1.1. Положение о переселении граждан из жилых помещений, признанных непригодными для проживания, многоквартирных домов - аварийными и подлежащими сносу или реконструкции (далее - Положение) разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами, регулирующими вопросы в области жилищных правоотношений.

1.2. Действие настоящего Положения распространяется на отношения, связанные с переселением нанимателей, проживающих в жилых помещениях муниципального жилищного фонда на условиях договора социального найма, признанных непригодными для проживания, а также нанимателей и собственников жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

1.3. Основанием для переселения граждан из жилых помещений, признанных непригодными для проживания, из многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, является заключение межведомственной комиссии Целинного района для оценки жилых помещений о выявлении оснований для признания помещения непригодным для проживания; о выявлении оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (далее - заключение) и распоряжение администрации района о признании жилого помещения непригодным для проживания граждан, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, сроках отселения граждан (далее - распоряжение).

Информирование собственников и нанимателей помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, о правах и обязанностях в связи с признанием многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу или реконструкции осуществляют администрация района.

1.4. Сроки переселения граждан не должны превышать пяти лет с момента принятия распоряжения, предусмотренного пунктом 1.3 Положения, за исключением случаев, установленных абзацами 2 и 3 настоящего пункта.

В случае включения многоквартирного дома в перечень многоквартирных домов, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции в связи с физическим износом в процессе их эксплуатации, определенный региональной адресной программой по переселению граждан из аварийного жилищного фонда в соответствии со статьей 16 Федерального закона от 21.07.2007 N 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства", сроки переселения граждан устанавливаются в соответствии с указанной программой.

В случае если многоквартирный дом, относящийся к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры), признан в установленном порядке аварийным и подлежащим реконструкции, сроки переселения граждан не должны превышать трех лет со дня окончания срока, установленного для реконструкции распоряжением, предусмотренным пунктом 1.3 Положения, с учетом требований к сохранению объекта культурного наследия, определенных уполномоченным органом в области сохранения,

использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия.

1.5. Финансирование расходов, связанных с переселением граждан из жилых помещений, признанных непригодными для проживания, многоквартирных домов - аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, является расходным обязательством муниципального образования Целинный район. Финансовое обеспечение осуществляется в пределах средств бюджета района на соответствующий финансовый год.

1.6. Гражданам, у которых жилые помещения стали непригодными для проживания в результате признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции предоставляются жилые помещения муниципального маневренного фонда в порядке, установленном решением Целинного районного Совета депутатов от 26.01.2023 N 2 "Об утверждении Положения о порядке предоставления специализированных жилых помещений муниципального жилищного фонда".

1.7. Проведение мероприятий по переселению граждан из домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, осуществляют отдел ЖКХ, газового хозяйства и связи.

Отдел ЖКХ:

принимает решения о предоставлении муниципальных жилых помещений гражданам, проживающим в домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, в том числе во исполнение судебных решений;

выполняет мероприятия по изъятию жилых помещений для муниципальных нужд в домах, признанных аварийными и подлежащими сносу либо реконструкции, в соответствии с действующим законодательством и муниципальными правовыми актами муниципального образования Целинный район, в том числе заключает соглашения об изъятии жилых помещений для муниципальных нужд в домах, признанных аварийными и подлежащими сносу либо реконструкции, и осуществляет выплату возмещения;

организует проведение мероприятий по сносу многоквартирных жилых домов, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу;

принимает иные меры в рамках переселения граждан из домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, предусмотренные действующим законодательством и муниципальными правовыми актами;

осуществляют сбор и актуализацию сведений о собственниках, членах семьи собственников, нанимателях, членах семьи нанимателей жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

доводят до собственников, нанимателей жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, информацию о мероприятиях по переселению граждан из таких многоквартирных домов;

организуют работу по недопущению самовольного заселения в жилые помещения многоквартирного дома, признанного аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, освобожденные для целей сноса дома;

организуют мониторинг технического состояния многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, для оценки их текущего технического состояния в порядке, предусмотренном постановлением администрации города, в случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу - до фактического сноса, в случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим реконструкции - до начала работ по реконструкции;

организуют работы по обследованию и оценке технического состояния несущих строительных конструкций и коммуникаций в случае ухудшения технического состояния

многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

принимают иные меры в рамках переселения граждан из домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, предусмотренные действующим законодательством и муниципальными правовыми актами.

2. Переселение нанимателей, проживающих в жилых помещениях по договорам социального найма, признанных непригодными для проживания, многоквартирных домах - подлежащих сносу или реконструкции

2.1. Нанимателям, проживающим в жилых помещениях, признанных непригодными для проживания, или расположенных в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, по договорам социального найма (далее - наниматели), предоставляются другие жилые помещения по договорам социального найма по основаниям и в порядке, предусмотренным жилищным законодательством Российской Федерации.

Предоставляемое нанимателю в связи с переселением другое жилое помещение по договору социального найма должно быть благоустроенным применительно к условиям Целинного района, равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям, находиться в границах Целинного района Алтайского края.

2.2. Наниматель, которому предоставлено другое равнозначное жилое помещение в соответствии с пунктом 2.1 настоящего Положения, сохраняет право состоять на учете в качестве нуждающегося в жилых помещениях, если в отношении него сохраняются основания, установленные действующим законодательством, состоять на таком учете.

2.3. Нанимателю и членам его семьи может быть предоставлено по договору социального найма жилое помещение большей площади взамен ранее занимаемого жилого помещения, если в муниципальном жилищном фонде на момент предоставления отсутствует жилое помещение, равное по площади ранее занимаемому жилому помещению, и (или) приобрести равнозначное по общей площади жилое помещение не представляется возможным в силу его конструктивных особенностей (технических характеристик).

Площадь предоставляемого в случае, указанном в абзаце 1 настоящего пункта Положения, помещения не должна превышать:

- более чем в 2 раза общую площадь ранее занимаемого жилого помещения, если предоставляемое жилое помещение является комнатой, однокомнатной или двухкомнатной квартирой (либо состоит из двух комнат);

- более чем на 50 процентов общую площадь ранее занимаемого жилого помещения, если предоставляемое жилое помещение представляет собой квартиру (часть квартиры), состоящую из трех или более комнат.

2.4. В целях принятия приказа отдела ЖКХ о предоставлении жилых помещений гражданам по договорам социального найма (далее - приказ о предоставлении жилого помещения) наниматели в течение месяца с момента принятия распоряжения, предусмотренного пунктом 1.3 Положения, представляют в отдел ЖКХ следующие документы:

- 1) выписку из лицевого счета;
- 2) ордер или договор социального найма жилого помещения, признанного непригодным для проживания, в случае, если такой договор заключался, а ордер выдавался не органом местного самоуправления;
- 3) обязательство всех совершеннолетних членов семьи нанимателя об освобождении жилого помещения, признанного непригодным для проживания.

Наниматели вправе представить справки КГБУ "Алтайский центр недвижимости и государственной кадастровой оценки" о наличии (отсутствии) у граждан жилых помещений в собственности, выписки из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости либо сообщение об отказе в предоставлении информации по причине отсутствия в указанном реестре таких сведений, сведения о составе семьи нанимателя. В случае непредставления указанных документов, отдел ЖКХ запрашивает их самостоятельно.

2.5. В случае если администрацией района принято решение об изъятии земельного участка для муниципальных нужд, отделом ЖКХ в срок не позднее одного года с момента принятия решения принимается приказ о предоставлении жилого помещения (с указанием адреса и характеристик предоставляемого жилого помещения).

В случае если все жилые помещения в многоквартирном доме принадлежат на праве собственности муниципальному образованию Целинный район Алтайского края, приказ о предоставлении жилого помещения принимается в срок, установленный пунктом 1.4 Положения.

2.6. В целях заключения договора социального найма наниматели представляют в отдел ЖКХ следующие документы:

- 1) заявление о заключении договора социального найма;
- 2) оригиналы и копии документов, удостоверяющих личность граждан (паспорт, свидетельства о рождении и другие документы);
- 3) справку об отсутствии задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг за жилое помещение, признанное непригодным для проживания.

Договор социального найма заключается отделом ЖКХ и нанимателем в течение 5 рабочих дней с момента представления всех документов, указанных в настоящем пункте.

Отдел ЖКХ отказывает нанимателю в заключении договора социального найма в случаях представления им неполного пакета документов, предусмотренного настоящим пунктом.

Решение об отказе в заключении договора социального найма принимается и направляется нанимателю в течение 5 рабочих дней с момента представления неполного пакета документов.

Отказ от заключения договора социального найма не препятствует повторному обращению нанимателя за заключением договора социального найма после устранения причин, послуживших основанием для принятия указанного решения.

2.7. Жилое помещение, признанное непригодным для проживания, освобождается нанимателем и членами его семьи в течение 14 календарных дней с момента заключения договора социального найма.

2.8. В случае отсутствия в жилом помещении, признанном непригодным для проживания, либо расположенном в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, граждан, зарегистрированных по месту жительства, отдел ЖКХ в тридцатидневный срок с момента выявления факта отсутствия граждан в жилом помещении обращается в суд с заявлением о признании таких граждан утратившими право пользования жилым помещением.

2.9. В целях сбора и актуализации сведений о нанимателях, членах семьи нанимателей жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, администрация района непосредственно взаимодействует с нанимателями жилых помещений, членами семьи нанимателей жилых помещений, а также ежегодно до 1 июня и до 1 декабря направляет запросы в управляющие организации, органы регистрационного учета о предоставлении сведений о нанимателях, членах семьи нанимателей жилых помещений (в том числе о регистрации по месту жительства, основаниях для регистрации).

2.12. Администрация района ежегодно до 1 июня и до 1 декабря информирует нанимателей о праве на предоставление ежемесячных денежных выплат на оплату расходов по найму жилого помещения гражданам, у которых единственные жилые помещения стали непригодными для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств, о праве на предоставление жилых помещений маневренного фонда.

3. Переселение собственников из жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции

3.1. К собственникам жилых помещений в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (далее - дом), администрацией района предъявляются требования о сносе или реконструкции такого дома в срок, не превышающий пяти лет со дня принятия распоряжения, предусмотренного пунктом 1.3 Положения.

3.2. Требование о сносе или реконструкции дома вручается под роспись либо направляется заказным письмом с уведомлением о вручении отделом ЖКХ каждому собственнику жилого помещения дома в течение 30 календарных дней с момента принятия распоряжения, предусмотренного пунктом 1.3 Положения.

3.3. В случае, если собственники в установленный срок не осуществили снос или реконструкцию дома, земельный участок, на котором расположен указанный дом, подлежит изъятию для муниципальных нужд, и подлежат изъятию каждое жилое помещение, за исключением жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности.

3.4. Решение об изъятии земельного участка под домом и жилых помещений у собственников в этом доме принимается администрацией района в форме постановления и подлежит государственной регистрации в органе регистрации прав.

3.5. Отдел ЖКХ и отдел по управлению муниципальным имуществом:

1) не менее чем за шестьдесят дней до принятия решения об изъятии земельного участка, на котором расположен дом, признанный аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, для муниципальных нужд осуществляет действия, предусмотренные статьей 56.5 Земельного кодекса Российской Федерации, по выявлению лиц, земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества которых подлежат изъятию для муниципальных нужд, в случае, если в Едином государственном реестре недвижимости с ним отсутствуют сведения о зарегистрированных правах на земельные участки, подлежащие изъятию для муниципальных нужд, а также о зарегистрированных правах на расположенные на таких земельных участках объекты недвижимого имущества;

2) в течение трех месяцев с момента окончания срока, установленного для сноса или реконструкции дома, готовит проект постановления администрации района об изъятии земельного участка, на котором расположен дом, для муниципальных нужд и изъятии жилых помещений в таком доме;

3) в течение десяти дней со дня принятия решения об изъятии осуществляет размещение решения об изъятии на официальном Интернет-сайте Целинного района;

4) в течение десяти дней со дня принятия решения об изъятии направляет копию решения об изъятии правообладателям изымаемой недвижимости письмом с уведомлением о вручении в порядке, установленном пунктом 10 статьи 56.6 Земельного кодекса Российской Федерации;

5) в течение десяти дней со дня принятия решения об изъятии направляет копию решения об изъятии в орган регистрации прав;

б) в течение шестидесяти дней с момента определения размера возмещения направляет заказным письмом с уведомлением о вручении проект соглашения об изъятии недвижимости сторонам такого соглашения для подписания.

3.6. Постановление администрации района об изъятии земельного участка, на котором расположен дом, для муниципальных нужд и изъятии жилых помещений принимается в течение 10 рабочих дней с момента подготовки проекта постановления.

3.7. За изымаемое жилое помещение собственнику жилого помещения выплачивается возмещение в денежной форме. Размер возмещения определяется в соответствии со статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

3.8. Возмещение за жилое помещение, сроки и другие условия изъятия определяются соглашением с собственником жилого помещения, которое заключается от имени муниципального образования Целинный район отделом ЖКХ. Соглашение включает в себя обязательство муниципального образования Целинный район выплатить возмещение за изымаемое жилое помещение, размер и порядок выплаты возмещения, порядок освобождения жилого помещения, подлежащего изъятию, и другие условия обязательства.

3.9. Денежные средства, предоставляемые собственнику в качестве возмещения, перечисляются в безналичной форме на банковский счет, указанный собственником, в сроки, предусмотренные соглашением.

3.10. По соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение.

В случае превышения общей площади предоставляемого жилого помещения, собственник оплачивает разницу между рыночной стоимостью предоставляемого жилого помещения и размером возмещения.

3.11. Соглашение об изъятии жилого помещения заключается в письменной форме между собственником жилого помещения и отделом ЖКХ.

Проект соглашения об изъятии жилого помещения, подписанный отделом ЖКХ, в течение шестидесяти дней с момента определения размера возмещения направляется заказным письмом с уведомлением о вручении для подписания собственнику жилого помещения, подлежащего изъятию.

Одновременно с проектом соглашения об изъятии жилого помещения, отделом ЖКХ направляются документы, предусмотренные статьей 56.10 Земельного кодекса Российской Федерации.

Собственник изымаемого жилого помещения подписывает соглашение об изъятии недвижимости и направляет его в отдел ЖКХ.

3.12. В случае, если по истечении девяноста дней со дня получения собственником изымаемого жилого помещения проекта соглашения об изъятии недвижимости не представлено подписанное соглашение об изъятии недвижимости, отдел ЖКХ от имени муниципального образования Целинный район имеет право обратиться в суд с иском о принудительном изъятии земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимости.

3.13. В целях сбора и актуализации сведений о собственниках, членах семьи собственников жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, администрация района, непосредственно взаимодействует с собственниками жилых помещений, членами семьи собственников жилых помещений, в том числе об условиях подлежащих заключению с ними соглашений об изъятии жилых помещений, а также ежегодно до 1 июня и до 1 декабря направляет запросы:

в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю о предоставлении выписок из Единого

государственного реестра недвижимости на жилые помещения, расположенные в многоквартирном доме, признанном аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

в управляющие организации, органы регистрационного учета о предоставлении сведений о собственниках, членах семьи собственников жилых помещений (в том числе о регистрации по месту жительства, основаниях для регистрации).

3.14. Администрация района ежегодно до 1 июня и до 1 декабря информирует собственников о праве на предоставление ежемесячных денежных выплат на оплату расходов по найму жилого помещения гражданам, у которых единственные жилые помещения стали непригодными для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств, о праве на предоставление жилых помещений маневренного фонда.

4. Приобретение жилых помещений для переселения нанимателей, проживающих в жилых помещениях по договорам социального найма, признанных непригодными для проживания, многоквартирных домах - аварийными и подлежащими сносу или реконструкции

4.1. Жилые помещения приобретаются в муниципальную собственность в порядке и способами, установленными Федеральным законом от 05.04.2013 N 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд".

4.2. Приобретаемое жилое помещение должно быть благоустроенным применительно к условиям Целинного района, равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям, находиться в границах Целинного района Алтайского края, за исключением случаев, установленных пунктом 4.3 Положения.

4.3. В случае если конструктивные особенности (технические характеристики) жилых помещений (квартир) с учетом времени постройки домов не позволяют приобрести для переселения нанимателей, проживающих в жилых помещениях по договорам социального найма, признанных непригодными для проживания, многоквартирных домах - аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, равнозначные жилые помещения по общей площади и количеству комнат, при условии, что не менее двух аукционов на приобретение равнозначного жилого помещения (квартиры) признаны несостоявшимися в связи с отсутствием заявок, для переселения приобретаются жилые помещения (квартиры) большей площади, которые не могут превышать:

более чем в 2 раза общую площадь ранее занимаемого жилого помещения, если приобретаемое жилое помещение представляет собой одну комнату или однокомнатную квартиру, но не более 33 кв. м общей площади;

более чем в 2 раза общую площадь ранее занимаемого жилого помещения, если приобретаемое жилое помещение представляет собой квартиру (часть квартиры), состоящую из двух комнат, но не более 46 кв. м общей площади;

более чем на 50 процентов общую площадь ранее занимаемого жилого помещения, если приобретаемое жилое помещение представляет собой квартиру (часть квартиры), состоящую из трех или более комнат, но не более общей площади: 56 кв. м для трехкомнатной квартиры, 70 кв. м для четырехкомнатной квартиры.