

## **Обязательные условия признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции**

Как установлено ч. 4 ст. 15 Жилищного кодекса РФ жилое помещение может быть признано непригодным для проживания, многоквартирный дом может быть признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции по основаниям и в порядке, которые установлены постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 №47 «Об утверждении 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» (далее – Положение №47).

Многоквартирные дома (далее – МКД) признаются аварийными, если они:

- имеют аварийное техническое состояние, которое представляет собой техническое состояние строительных конструкций или МКД в целом, включая состояние грунтов оснований, характеризующееся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения, и (или) кренами, которые могут вызвать потерю устойчивости.

Аварийное состояние МКД в общем случае устанавливается в соответствии с Межгосударственным стандартом на основании выводов специализированной организации, имеющей право на проведение соответствующего обследования, обоснованных поверочными расчетами несущей способности конструкций и (или) основания фундаментов. Если количество этажей МКД не превышает двух, то при определенных условиях аварийное техническое состояние такого дома может быть установлено без применения Межгосударственного стандарта путем обследования и оценки в соответствии с документом по стандартизации (сводом правил);

- 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.

Оценка и обследование МКД в целях признания его аварийным и подлежащим сносу или реконструкции осуществляются создаваемой в этих целях межведомственной комиссией, создаваемой органом местного самоуправления (ч. 1, ч. 4 ст. 55.26-1 ГрК РФ; абз. 1 п. 7 Положения №47).

В межведомственную комиссию по месту нахождения жилого помещения необходимо подать следующие документы (п. 45 Положения №47):

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

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 №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 №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 №47).

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 №47).

Если дополнительное обследование не требуется, комиссия примет одно из следующих решений (заключений) (п. 46, п. 47 Положения №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 №47; п. 1, п. 5 Порядка, утв. Приказом Министра обороны РФ от 22.06.2022 №350; п. 1 Порядка, утв. Приказом ФСБ России от 18.06.2021 №228).

Заключение комиссии в трехдневный срок направляется в уполномоченный орган для принятия решения о признании дома аварийным (п. 7, п. 47(1) Положения №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 №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 №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. 49, п. 51 Положения №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 №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.

Если гражданин по состоянию здоровья, возрасту, недееспособности и другим уважительным причинам не может сам обратиться в суд, в силу ч. 1 ст. 45 Гражданского процессуального кодекса РФ прокурор вправе обратиться в суд в его интересах с исковым заявлением о предоставлении жилого помещения.

При определении права лица на данный способ реализации жилищных прав следует учитывать, что с 27.12.2019 статья 32 Жилищного кодекса Российской Федерации дополнена частью 8.2, согласно которой граждане, приобретшие в собственность жилое помещение в доме после признания его аварийным и подлежащим сносу, имеют право на выплату возмещения в размере не превышающем стоимость приобретения ими такого жилого помещения, и не могут претендовать на предоставление жилого помещения взамен изымаемого.

Данные ограничения применяются лишь в случаях, когда жилое помещение приобретено в аварийном многоквартирном доме после вступления в силу вышеуказанной нормы – 28.12.2019.

Также под действие положений ч. 8.2 ст. 32 Жилищного кодекса Российской Федерации не подпадают случаи, когда право собственности у граждан на аварийное жилье возникло в порядке наследования, в том числе после 28.12.2019.

По гражданским делам по искам органа местного самоуправления об изъятии у граждан жилых помещений, выселении их из квартир в связи с признанием дома аварийным с предоставлением другого жилого помещения принимает обязательное участие прокурор, который после исследования всех доказательств по делу дает мотивированное заключение о наличии (отсутствии) оснований для удовлетворения исковых требований.

Если гражданин не согласен с принятым судом по его иску судебным актом, он вправе обжаловать его в суд апелляционной инстанции, а затем – в кассационном порядке.

***Материал подготовлен прокуратурой Качугского района***