ПЕРЕСЕЛЕНИЕ ИЗ АВАРИЙНЫХ ДОМОВ ГРАЖДАН, ПРОЖИВАЮЩИХ НА УСЛОВИЯХ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА И СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Одной из приоритетных задач, стоящих перед Белоярским районом, является переселение граждан, проживающих в аварийном и непригодном жилищном фонде.

Федеральное законодательство использует два понятия: аварийное и непригодное для проживания жилье. Для перевода в соответствующую категорию необходимо соблюдение определенных условий.

В соответствии со статьями 15, 32 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) жилое помещение может быть признано непригодным для проживания, а многоквартирный дом – аварийным и подлежащим сносу или реконструкции по основаниям и в порядке, которые установлены Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 N 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 – Постановление № 47).

Порядок предоставления жилья гражданам, которые занимают жилые помещения на условиях социального найма и на основании зарегистрированного права собственности, переселяемым из аварийного и непригодного жилья, различен.

Так, в соответствии со статьей 85 ЖК РФ, одним из случаев предоставления других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма является признание дома, в котором находится жилое помещение, аварийным и подлежащим сносу. Согласно статье 86 ЖК РФ, если дом, в котором находится жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, подлежит сносу, выселяемым из него гражданам органом местного самоуправления, принявшим решение о сносе такого дома, предоставляются другие благоустроенные жилые помещения по договорам социального найма. В соответствии со статьей 87 ЖК РФ, 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. Законодатель предусмотрел прямую обязанность органов местного самоуправления предоставить жилое помещение только гражданам, занимающим жилое помещение по договору социального найма. Требования к жилому помещению, предоставляемому гражданам по договору социального найма содержатся в статье 89 ЖК РФ. В соответствии с ними, другое 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, предоставление гражданам в связи со сносом дома другого жилого помещения носит компенсационный характер и гарантирует им условия проживания, которые не должны быть ухудшены по сравнению с прежними.

Иная ситуация с переселением собственников жилых помещений из аварийного жилья.

В соответствии с частью 10 статьи 32 ЖК РФ 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 (далее – собственники) 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.

Собственники могут получить жилое помещение на условиях социального найма только в том случае, если они будут признаны малоимущими и будут поставлены на учет граждан, в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Учетной нормой площади жилого помещения является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется уровень обеспеченности граждан общей площадью жилого помещения в целях их принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Учетная норма нуждаемости для постановки на учет в данном случае не применяется. Нуждаемость возникает в силу непригодности жилья.

Законодатель установил, что при изъятии жилых помещений собственнику выплачивается возмещение (выкупная цена) за жилое помещение. Выкупная цена изымаемого жилого помещения определяется по правилам, установленным частью 7 статьи 32 ЖК РФ.

На основании части 8 статьи 32 ЖК РФ, 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. Стоимость обмениваемых жилых помещений определяется по результатам оценки. Предоставление собственнику жилого помещения взамен изымаемого другого жилого помещения допускается только по соглашению сторон.

На территории городского поселения Белоярский, жилые помещения, признанные непригодными для проживания, обмениваются на жилые помещения, находящиеся в собственности Белоярского района и расположенные на территории городского поселения Белоярский, которые отвечают одному из следующих условий:

- жилое помещение признано непригодным для проживания в соответствии с пунктами 33-37 Положения, утвержденного Постановлением № 47;

- жилое помещение расположено в многоквартирном доме, признанным аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, в соответствии с пунктами 33-37 Положения, утвержденного Постановлением № 47;

- жилое помещение расположено в многоквартирном доме, не включенном, на основании пункта 5 статьи 9 Закона Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 01.07.2013 № 54-оз «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры», в окружную программу капитального ремонта.

 Конструктивные элементы предоставляемого жилого помещения, находящегося в муниципальной собственности Белоярского района, взамен передаваемого собственником жилого помещения, должны быть выполнены из строительных материалов аналогичных строительным материалам, из которых выполнены конструктивные элементы передаваемого жилого помещения, за исключением случаев, установленных в вышеуказанном Порядке. Обмениваемые жилые помещения должны быть равнозначными по общей площади и состоять из равного количества комнат.

По заявлению собственника ему предоставляется жилое помещение меньшей площади, состоящее из количества комнат, равных количеству комнат в передаваемом жилом помещении.

По заявлению собственника жилого помещения взамен передаваемого жилого помещения ему может быть предоставлено другое жилое помещение, конструктивные элементы которого выполнены из строительных материалов отличных от строительных материалов из которых выполнены конструктивные элементы изымаемого жилого помещения и состоящее из другого количества комнат, с зачетом его стоимости в выкупную цену с условием об оплате разницы в стоимости жилых помещений в рассрочку до 10 лет ежемесячными равными платежами в сроки, предусмотренные договором мены, с начислением процентов в размере 6,5 % годовых, в сроки, предусмотренные договором мены.

Обмен жилых помещений производится на основании договора мены. Сроки и другие условия мены определяются договором мены с собственником (собственниками) передаваемого жилого помещения. Основанием для рассмотрения вопроса о мене жилых помещений является письменное заявление собственника (собственников) передаваемого жилого помещения или их представителей, направленное в адрес главы Белоярского района.

О.С. Вахтомина

ведущий специалист юридическо-правового

управления администрации Белоярского района