



Аварийное жилье

Какое жилье считается аварийным
Как признать дом непригодным для проживания
Когда и какое жилье предоставят вместо
непригодного

По последним данным, аварийным, ветхим или требующим капитального ремонта считается каждый второй дом в России – это 1 млрд кв. метров! Из них, согласно официальной статистике за 2014 год, почти 100 млн кв. метров – это аварийное и ветхое жилье. Признание дома аварийным не всегда дает основания для расселения проживающих в здании. Какое жилье считать аварийным? Как признать дом непригодным для проживания? Вы найдете ответы на все эти вопросы, а также получите пошаговую инструкцию, как признать дом непригодным для проживания, в этой брошюре.

Какое жилье считается аварийным?

«Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда МКД 2–04.2004» раскрывает понятия предаварийного и аварийного состояния здания.

Аварийное состояние несущих конструкций здания – состояние несущих конструкций здания, при котором конструкции или их часть вследствие естественного износа и внешних воздействий имеют сверхнормативные деформации и повреждения, потеряли расчетную прочность и без принятых мер по укреплению могут вызвать аварийное состояние жилого помещения или всего жилого здания, а также представляют опасность для проживающих.

Отдельная несущая конструкция здания, находящаяся в состоянии, описанном выше, если ее обрушение не затрагивает другие конструкции или не влечет за собой изменения условий проживания или эксплуатации жилого здания в целом, считается предаварийной.

Аварийное состояние здания – состояние здания, при котором более половины жилых помещений и основных несущих конструкций здания (стен, фундаментов) отнесены к категории аварийных и представляют опасность для жизни проживающих.

Закон обязывает власти проводить отселение граждан только из аварийных домов и помещений, признанных непригодными для проживания. Факт износа здания выше 70% не является достаточным основанием для вывода о том, что здание является аварийным или непригодным для проживания.

Порядок признания жилого помещения непригодным для проживания и признание многоквартирного дома аварийным определяется «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», утвержденным Постановлением правительства РФ от 28.01.2006 №47.

Как признать дом непригодным для проживания?

Признание помещения жилым помещением, пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции осуществляется межведомственной комиссией.

С заявлением о признании помещения непригодным для проживания (или дома аварийным) может обратиться любой собственник или наниматель данного жилого помещения либо орган, уполномоченный на проведение государственного контроля и надзора.

Комиссия на основании заявления собственника/нанимателя либо на основании заключения органов, уполномоченных на проведение государственного контроля и надзора, по вопросам, отнесенным к их компетенции, проводит оценку помещения и признает жилое помещение пригодным (непригодным) для проживания, а также признает многоквартирный дом аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Какие дома могут признать непригодными для проживания?

- 1. Дома, где выявили вредные факторы среды обитания человека, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья:**
 - физический износ здания в целом или отдельных частей, приводящий 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 радиацион-

ного фона и физических факторов наличия источников шума, вибрации, электромагнитных полей.

2. Жилые помещения, расположенные в полносборных, кирпичных и каменных домах, а также в деревянных домах и домах из местных материалов, имеющих деформации фундаментов, стен, несущих конструкций и значительную степень биологического повреждения элементов деревянных конструкций, которые свидетельствуют об исчерпании несущей способности и опасности обрушения, признанные аварийными и подлежащим сносу или реконструкции.

3. Дома, расположенные на территориях с превышением показателей санитарно-эпидемиологической безопасности:

– в части физических факторов – шум, вибрация, электромагнитное и ионизирующее излучение;

– концентрации химических и биологических веществ в атмосферном воздухе и почве;

– дома в производственных зонах, зонах инженерной и транспортной инфраструктур и в санитарно-защитных зонах, когда инженерными и проектными решениями невозможно минимизировать критерии риска до допустимого уровня.

4. Помещения, расположенные в опасных зонах:

– схода оползней, селевых потоков, снежных лавин;

– которые ежегодно затапливаются паводковыми водами и на которых невозможно при помощи инженерных и проектных решений предотвратить подтопление территории;

– в зонах вероятных разрушений при техногенных авариях, если при помощи инженерных и проектных решений невозможно предотвратить разрушение строения.

Многоквартирные дома, расположенные в указанных зонах, признаются аварийными и подлежащими сносу или реконструкции. Зоны вероятных разрушений устанавливаются Федеральной службой по экологическому, технологическому и атомному надзору на основании материалов технического расследования их причин.

5. Жилые помещения, расположенные на территориях, прилегающих к воздушной линии электропередачи переменного тока и другим объектам, создающим на высоте 1,8 м от поверхности земли напряженность электрического поля промышленной частоты.

Аварийным (непригодным для проживания) может быть признан не только весь дом, но и отдельное жилое помещение (например, в связи с аварийностью межэтажного перекрытия).

Если ваш дом отвечает одному или сразу нескольким вышеназванным условиям, **признать дом непригодным для жилья поможет пошаговая инструкция.**

1. Напишите заявление о признании помещения непригодным для проживания и/или многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.
2. Сделайте и нотариально заверьте копии правоустанавливающих документов на жилое помещение: договор социального найма или свидетельство о праве собственности. Приложите их к заявлению.
3. Соберите и приложите заявления, письма, жалобы жильцов на неудовлетворительные условия проживания, а также ответы компетентных органов на них.
4. К заявлению о признании МКД аварийным и подлежащим сносу или реконструкции приложите заключение специализированной организации, проводившей обследование дома (если такое обследование проводилось).
5. Пакет документов подайте в межведомственную комиссию, создаваемую при администрации города/района по месту нахождения аварийного дома.

Подать заявление о признании дома аварийным/непригодным для проживания может:

- собственник помещения;
- наниматель помещения (по договору социального найма);
- органы, уполномоченные на проведение государственного контроля и надзора (Государственная жилищная инспекция, Роспотребнадзор, МЧС).

Комиссия обязана в течение 30 дней с даты регистрации заявления рассмотреть его: сделать оценку и провести обследование помещения. Решение комиссии должно быть направлено в 5-дневный срок заявителю. Как только принято решение о наличии оснований для признания жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома – аварийным и подлежащим сносу (или реконструкции), власти должны в течение 30 дней решить, как в дальнейшем использовать такие жилые помещения, в какие сроки производить отселение. Законодательство не устанавливает конкретных временных рамок, в которых следует проводить отселение. Установление сроков является компетенцией органов местного самоуправления.

Решение межведомственной комиссии может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев.

Когда и какое жилье предоставят вместо непригодного?

В соответствии со ст. 85 Жилищного кодекса граждане выселяются из жилых помещений с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма.

При этом, согласно положению ч. 2 ст. 57 ЖК РФ, такие граждане имеют право на внеочередное предоставление им жилого помещения.

Статья 89 ЖК РФ гласит, что предоставляемое гражданам 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.

Например, семья до выселения занимала двухкомнатную квартиру – семье обязаны предоставить жилье, состоящее из того же числа комнат не меньшей площади.

Оспорить неразумные сроки расселения граждан можно в суде

Предоставление иного жилого помещения, отвечающего санитарным и техническим требованиям, взамен непригодного для проживания не может быть поставлено в зависимость от наличия плана и срока сноса дома, и суд может обязать орган местного самоуправления незамедлительно предоставить гражданам другие благоустроенные жилые помещения во внеочередном порядке на основании ч. 2 ст. 57 ЖК РФ.

ОБРАЗЦЫ ЗАЯВЛЕНИЙ

В Межведомственную комиссию по оценке
жилых помещений на территории
муниципального образования _____

(статус заявителя: собственник, наниматель)
от _____

(Ф.И.О заявителя)

проживающего по адресу: г. _____,
ул. _____, д. _____, кв. _____
тел.: _____

Заявление о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу (реконструкции)

Я, _____, проживаю в многоквартирном
доме, расположенном по адресу: _____.

Жилое помещение принадлежит мне на праве собственности на основа-
нии _____.

(Вариант: В жилом помещении я проживаю на основании договора со-
циального найма _____)

Прошу провести оценку соответствия данного многоквартирного
дома требованиям, предусмотренным Постановлением правительства РФ
от 28.01.2006 №47 «Об утверждении Положения о признании помещения
жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания
и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструк-
ции», и признать вышеуказанный дом аварийным и подлежащим сносу
(или реконструкции) в связи со следующими основаниями:

(указать причины, по которым заявитель считает дом аварийным)

Приложение:

1. Копии правоустанавливающих документов на жилое помещение (или копия договора социального найма).
2. Заключение специализированной организации, проводящей обследование многоквартирного дома (если такое заключение имеется).
3. Заявления, письма, жалобы на неудовлетворительные условия проживания и ответы компетентных органов (по усмотрению заявителя).
4. Дополнительно предоставляю (по усмотрению заявителя):
 - сведения о зарегистрированных в жилом помещении гражданах;
 - технический план жилого помещения (технический план МКД);
 - справка БТИ.

В соответствии со ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных» даю согласие на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации обработку, а именно: совершение действий, предусмотренных п. 3 ч. 1 ст. 3 Федерального закона от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных», моих персональных данных, необходимых для предоставления государственной услуги. Настоящее согласие действует со дня его подписания до дня его отзыва в письменной форме _____.

(подпись заявителя)

_____/_____/_____
(подпись) (расшифровка подписи)

«__» _____ 201_ г.

В районный суд города _____

Истец: _____

проживающий(-ая) по адресу:

г. _____, ул. _____,

д. _____, кв. _____,

тел.: _____

Ответчик: Администрация муниципального образования _____

**Исковое заявление о признании заключения
межведомственной комиссии при администрации
муниципального образования _____
от _____ незаконным**

«_____» _____ 20__ г. я обратился в межведомственную комиссию при администрации муниципального образования _____ с заявлением о признании многоквартирного дома, расположенного по адресу: _____, аварийным и подлежащим сносу.

Заключением межведомственной комиссии от «_____» _____ 20__ г. данный многоквартирный дом аварийным не признан. На основании указанного заключения администрацией МО _____ вынесено постановление _____.

С указанным заключением и постановлением я не согласен, по следующим основаниям:

(Например: Управлением Роспотребнадзора в январе 2014 года было установлено, что помещения в многоквартирном доме не соответствуют требованиям СанПиН, они являются пожароопасными, вентиляция отсутствует, очаги отопления – дровяные печи имеют сквозные трещины, они в аварийном состоянии, полы сгнили. В помещениях стоит запах гнили, сырости, на стенах имеется грибок и плесень. В квартирах отсутствуют водоснабжение, канализация. Еще в 2011 году проектно-изыскательской организацией ООО «_____» было установлено, что использование по назначению жилых помещений невозможно, техническое состояние здания характеризуется повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения. Межведомственной комиссией выводы проектно-изыскательской организации не учитывались. Члены комиссии не могут дать объективную оценку зданию, так как не обладают специальными познаниями и не являются аттестованными экспертами в этой отрасли, а эксперты в нарушение п. 44 «Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» (далее – Положение), не привлекались.

В соответствии с п. 33 Положения основанием для признания жилого помещения непригодным для проживания является наличие выявленных вредных факторов среды обитания человека, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан вследствие:

- ухудшения в связи с физическим износом в процессе эксплуатации здания в целом или утраты отдельными его частями эксплуатационных характеристик, приводящих 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.

Жилые помещения, расположенные в полносборных, кирпичных и каменных домах, а также в деревянных домах и домах из местных материалов, имеющих деформации фундаментов, стен, несущих конструкций и значительную степень биологического повреждения элементов деревянных конструкций, которые свидетельствуют об исчерпании несущей способности и опасности обрушения, являются непригодными для проживания

вследствие признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (п. 34 Положения).

Из протокола осмотра межведомственной комиссии следует, что дом по адресу: _____ является одноэтажным, деревянным (брусчатым) 1956 года постройки, процент износа которого – 69%, отопление – печное, инженерные системы хозяйственно-питьевого и горячего водоснабжения, водоотведения, канализации и вентиляция отсутствуют. Осмотр проводился визуально, какой-либо инструментальный контроль не проводился, эксперты не привлекались.

При описании состояния основных конструктивных элементов указано в том числе на то, что в отношении стен нижнее бревно имеет деформацию несущей конструкции и значительное повреждение деревянного элемента; жилая комната и кухня не отапливаются, печь находится в аварийном состоянии: вся в трещинах, топочные дверки выпадают; система электрообеспечения требует полной замены; имеется уклон полов в сторону окна и их прогибание местами.

Согласно протоколу измерений параметров микроклимата от _____ температура воздуха в квартире не соответствует требованиям п. 4.1 СанПиН 2.1.2.2801–10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях».

В акте санитарного обследования жилых помещений Роспотребнадзором указано, что отсутствие вытяжных отверстий каналов противоречит п. 4.7 СанПиН 2.1.2.2801–10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях», хозяйственно-питьевого и горячего водоснабжения, канализации и водостоков – п. 8.1.1 СанПиН 2.1.2.2801–10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях».

Из заключения экспертной оценки технического состояния строительных конструкций квартир в доме, произведенной в 2011 году ООО «_____», следует, что повсеместные трещины на потолке свидетельствуют о прогибе потолочных балок, обследуемая часть жилого дома за время эксплуатации полностью исчерпала свой эксплуатационный ресурс, имеет физический и моральный износ более 50%... В связи с этим использование обследуемой части здания в дальнейшем под жилое помещение невозможно. Строительные конструкции квартир находятся в аварийном состоянии (техническое состояние строительных конструкций и здания в целом, характеризующееся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения). Заключение содержит рекомендацию указанные жилые помещения в целях

сохранения здоровья и жизни людей немедленно расселить, перекрыть в них доступ; провести визуальный осмотр силами специализированной организации остальных конструкций дома для решения вопроса о возможности дальнейшей эксплуатации всего здания или его сносе.

Полагаю, что процедура оценки жилого помещения межведомственной комиссией не соответствует требованиям Положения, поскольку при проведении комиссионного обследования дома какое-либо оборудование или специальные замеры комиссией не проводились, осмотр проводился визуально. При наличии данных о том, что нижнее бревно стен имеет деформацию несущей конструкции и значительное повреждение деревянного элемента, что имеется уклон полов в сторону окна и их прогибание местами, межведомственная комиссия не посчитала необходимым привлечь к обследованию жилых помещений экспертов.

Комиссией, располагавшей заключением проектно-изыскательской организации на момент проведения обследования жилого дома, указанные выводы о наличии вредных факторов среды обитания человека, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья проживающих в этом доме граждан, опровергнуты не были.

Поскольку осмотр жилого дома проводился только визуально, без применения вообще каких-либо измерительных приборов и приспособлений, то имеют место нарушения требований процедуры проведения оценки соответствия помещения, установленных в п. 44 Положения.

Вывод комиссии о возможности проведения капитального ремонта следует признать необоснованным, поскольку он не подтверждается ни техническим заключением о целесообразности и стоимости ремонтных работ, ни каким-либо иным документом.

В соответствии со ст. 13 Гражданского кодекса Российской Федерации ненормативный акт государственного органа или органа местного самоуправления, а в случаях, предусмотренных законом, также нормативный акт, не соответствующие закону или иным правовым актам и нарушающие гражданские права и охраняемые законом интересы гражданина или юридического лица, могут быть признаны судом недействительными.

На основании изложенного

ПРОШУ СУД:

1. Признать заключение межведомственной комиссии при администрации муниципального образования _____ от _____ незаконным.

2. Постановление администрации МО _____ от «___» _____ 20__ г., принятое на основании заключения межведомственной комиссии, отменить.
3. Возложить на межведомственную комиссию при администрации муниципального образования _____ обязанность провести повторное обследование многоквартирного дома, расположенного по адресу: _____, с привлечением специалистов _____, и дать новую оценку соответствия данного многоквартирного дома требованиям, предусмотренным Постановлением правительства РФ от 28.01.2006 №47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции».

Истец: _____ / _____ /
(подпись) (расшифровка подписи)

«___» _____ 201_ г.



Спасибо!

Надеемся, что наша инструкция
была вам полезна!

Телефон горячей линии

8 800 755 55 77

**Сайт Центра защиты прав граждан
«Справедливая Россия»**

www.spravedlivo.center

В ТРУДНОЕ ВРЕМЯ РЯДОМ С ТОБОЙ!