

АДМИНИСТРАЦИЯ КИСЛОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
Быковского муниципального района
Волгоградской области

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

14.03.2018г.

№ 22

Об утверждении Порядка взаимодействия при переселении граждан, проживающих в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции

В целях обеспечения жилищных прав граждан - собственников, нанимателей жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, в соответствии с [Жилищным кодексом Российской Федерации](#), руководствуясь Уставом Кисловского сельского поселения, администрация Кисловского сельского поселения постановляет:

1. Утвердить Порядок взаимодействия при переселении граждан, проживающих в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции (прилагается).
2. Настоящее постановление подлежит обнародованию.
3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации Кисловского сельского поселения Петрунину Т.В.

Глава администрации Кисловского
сельского поселения



А.А.Непокрытый

Утверждён

постановлением администрации

Кисловского сельского поселения

№22 от 14.03.2018 г.

Порядок
взаимодействия при переселении граждан, проживающих в
многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу
или реконструкции

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с требованиями [Жилищного кодекса Российской Федерации](#), [Гражданского кодекса Российской Федерации](#), [Земельного кодекса Российской Федерации](#), Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденным [постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47](#) "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции".

1.2. Администрация Кисловского сельского поселения ответственна за осуществление процедуры переселения граждан, проживающих в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, настоящим Порядком .

1.3. Настоящий Порядок определяет порядок действий администрации Кисловского сельского поселения при осуществлении процедуры переселения граждан, проживающих в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

1.4. Основанием для переселения граждан, проживающих в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, является постановление администрации Кисловского сельского поселения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

2. Принятие решения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции

2.1. Признание многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции осуществляется в порядке, установленном Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденным [постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47](#) "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции",

2.2. Постановление администрации Кисловского сельского поселения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции должно содержать указание о дальнейшем использовании помещений, сроках отселения физических и юридических лиц, изъятии жилых помещений у граждан - собственников жилых помещений, оценке размера возмещения стоимости изымаемых жилых помещений.

2.3. В двухмесячный срок с даты принятия постановления администрации Кисловского сельского поселения, указанного в [пункте 2.2](#) раздела 2 настоящего Порядка, администрация Кисловского сельского поселения формирует списки граждан, подлежащих переселению из многоквартирного дома, признанного аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

2.4. Изъятие встроенного нежилого помещения в связи с изъятием земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в котором находится такое помещение, для муниципальных нужд осуществляется в порядке, установленном для изъятия земельного участка для муниципальных нужд.

3. Переселение нанимателей жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, в другие жилые помещения по договору социального найма

3.1. Переселение нанимателей жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, и освобождение жилых помещений, занимаемых ими по договорам социального найма, осуществляется путем предоставления им другого благоустроенного, равнозначного по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, жилого помещения по договору социального найма, отвечающего установленным санитарным и техническим требованиям и находящегося в черте Кисловского сельского поселения, или в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, с согласия в письменной форме этих граждан в границах другого населенного пункта субъекта Российской Федерации, на территории которого расположено ранее занимаемое жилое помещение.

3.2. Если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи до выселения занимали квартиру или не менее чем две комнаты в коммунальной квартире, то наниматель соответственно имеет право на получение квартиры или на получение жилого помещения, состоящего из того же числа комнат, в коммунальной квартире.

3.3. При отсутствии в муниципальном жилищном фонде жилого помещения, равнозначного по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, нанимателю и членам его семьи может быть предоставлено жилое помещение общей площадью, превышающей общую площадь ранее занимаемого жилого помещения, на основании заключения комиссии по вопросам переселения граждан из аварийного жилищного фонда.

При вынесении решений о предоставлении гражданам жилых помещений в новых многоквартирных домах общей площадью, превышающей общую площадь жилых помещений в аварийных домах комиссия должна учитывать:

конструктивные особенности домов и расположенных в них жилых помещений;

соотношение площадей жилых помещений в новом и аварийном домах;

количество членов семьи, проживающих в жилом помещении.

Граждане, состоящие на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, после осуществления процедуры переселения сохраняют право состоять на учете в качестве нуждающихся, если для них не отпали основания состоять на таком учете при предоставлении жилого помещения.

4. Изъятие у собственников жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, и предоставление возмещения за изымаемые жилые помещения; предоставление собственникам жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, других жилых помещений в собственность

4.1. В двухмесячный срок с даты принятия постановления администрации Кисловского сельского поселения, указанного в [пункте 2.2](#) раздела 2 настоящего Порядка, администрация Кисловского сельского поселения направляет собственникам помещений требования о сносе дома или его реконструкции в разумный срок.

4.2. В случае если собственники помещений в установленный срок не осуществили снос или реконструкцию указанного дома, администрация Кисловского сельского поселения принимает решение об изъятии для муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, признанный в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, и жилых помещений в указанном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности

муниципальному образованию (далее – решение об изъятии). Решение об изъятии принимается путем издания постановления администрации Кисловского сельского поселения об изъятии для муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, признанный в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, и жилых помещений в указанном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию (далее – постановление администрации Кисловского сельского поселения об изъятии).

Решение об изъятии принимается в отношении всех объектов недвижимого имущества, расположенных на земельных участках, подлежащих изъятию, за исключением сооружений (в том числе сооружений, строительство которых не завершено), размещение которых на изымаемых для государственных или муниципальных нужд земельных участках не противоречит цели изъятия.

В течение 10 дней с даты издания постановления администрации Кисловского сельского поселения об изъятии специалист по имуществу и землепользованию администрации Кисловского сельского поселения:

направляет копию решения об изъятии правообладателям изымаемой недвижимости письмом с уведомлением о вручении по почтовым адресам, указанным в заявлениях об учете прав на недвижимость, либо в случае отсутствия указанных адресов по почтовым адресам, указанным в Едином государственном реестре недвижимости. Копия решения об изъятии направляется также по месту нахождения изымаемых помещений. Если правообладатель изымаемой недвижимости сообщил адрес для связи в виде электронной почты, ему также отправляется копия решения об изъятии в электронной форме ;

обращается в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, с заявлением о государственной регистрации решения об изъятии.

В течение 10 дней с даты издания постановления администрации Кисловского сельского поселения об изъятии специалист по имуществу и землепользованию администрации Кисловского сельского поселения):

направляет собственникам помещений выписки из постановления администрации Кисловского сельского поселения об изъятии;

обращается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации решения об изъятии.

4.3. Изъятие земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, признанный в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу или

реконструкции, производится в соответствии с требованиями земельного законодательства Российской Федерации.

4.4. Обеспечение жилищных прав собственников жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, осуществляется путем выплаты возмещения (выкупа) за изымаемое жилое помещение. 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.

4.5. Процедура изъятия жилого помещения и выплаты возмещения (выкупа) за изымаемое жилое помещение осуществляется в следующем порядке:

4.5.1. Выплата возмещения за изымаемое жилое помещение осуществляется на основании соглашения об изъятии жилого помещения с выплатой возмещения за изымаемое жилое помещение (далее – соглашение), заключаемого между собственником жилого помещения и администрацией Кисловского сельского поселения.

4.5.2. На основании постановления администрации Кисловского сельского поселения об изъятии специалист по имуществу и землепользованию администрации Кисловского сельского поселения направляет собственникам жилых помещений проект соглашения, содержащий размер возмещения за изымаемое жилое помещение, определяемый в соответствии с пунктами 4.7.1–4.7.3 раздела 4 настоящего Порядка.

4.5.3. При согласии с условиями соглашения собственники жилых помещений представляют в комитет жилищной и социальной политики подписанный экземпляр соглашения, а также соответствующие документы, необходимые для регистрации перехода права собственности на жилые помещения. Передача жилых помещений осуществляется путем подписания акта приема-передачи .

4.5.4. В случае если в течение 90 дней с даты получения проекта соглашения собственник жилого помещения не представит в администрацию Кисловского поселения подписанный экземпляр соглашения, а также в случае несогласия собственника жилого помещения с условиями соглашения, при отсутствии соглашения с таким собственником жилого помещения о предоставлении взамен изымаемого жилого помещения другого жилого помещения, администрация Кисловского сельского поселения предъявляет в суд иск об изъятии жилого помещения .

4.6. Процедура предоставления собственнику взамен изымаемого жилого помещения другого жилого помещения осуществляется в следующем порядке:

4.6.1. Соглашение с собственником жилого помещения о предоставлении взамен изымаемого жилого помещения другого жилого помещения оформляется

путем заключения договора мены между собственником и администрацией Кисловского сельского поселения.

4.6.2. Предоставляемое жилое помещение передается собственнику изымаемого жилого помещения в собственность.

4.6.3. Равноценность обмениваемых жилых помещений определяется комиссией по вопросам переселения граждан из аварийного жилищного фонда на основе сопоставления их физических и экономических характеристик (местоположение дома, этаж, площадь, количество комнат, благоустроенность, приспособление помещения с учетом потребностей инвалида (в случае если собственником обмениваемого жилого помещения является инвалид)" (пункт с изменениями .

4.7. Определение размера возмещения за изымаемое жилое помещение осуществляется в следующем порядке:

4.7.1. В размер возмещения за жилое помещение включаются рыночная стоимость жилого помещения, рыночная стоимость общего имущества в многоквартирном доме с учетом его доли в праве общей собственности на такое имущество, а также все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, включая убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения (в случае, если указанным в [части 6](#) статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации соглашением не предусмотрено сохранение права пользования изымаемым жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения), переездом, поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него, оформлением права собственности на другое жилое помещение, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенная выгода.

4.7.2. Рыночная стоимость жилого помещения определяется на основании оценки, проводимой независимым оценщиком.

4.7.3. Заказчиком работ по проведению оценки рыночной стоимости жилого помещения является администрация Кисловского сельского поселения.

5. Переселение граждан, проживающих в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, включенных в региональную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда в соответствии с [Федеральным законом от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства"](#)

5.1. Жилищные права нанимателей жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, включенных в региональную программу по переселению граждан

из аварийного жилищного фонда в соответствии с [Федеральным законом от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ](#) "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" (далее – Программа), обеспечиваются путем предоставления построенного или приобретенного в рамках [Программы](#) жилого помещения по договору социального найма.

5.2. Жилищные права собственников жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, включенных в [Программу](#), обеспечиваются путем предоставления построенного или приобретенного в рамках [Программы](#) жилого помещения в собственность взамен изымаемого жилого помещения или путем предоставления возмещения (выкупа) за изымаемое жилое помещение, при этом собственник жилого помещения самостоятельно выбирает способ обеспечения его жилищных прав.

5.3. Предоставление нанимателям жилых помещений по договору социального найма осуществляется в соответствии с разделом 3 настоящего Порядка.

5.4. Процедура предоставления собственнику взамен изымаемого жилого помещения другого жилого помещения осуществляется в соответствии с пунктами [4.4](#), [4.6](#) раздела 4 настоящего Порядка, при этом стоимость изымаемого жилого помещения признается равной стоимости предоставляемого жилого помещения.

5.5. Процедура изъятия жилого помещения и выплаты возмещения (выкупа) за изымаемое жилое помещение осуществляется в соответствии с [пунктами 4.1–4.3](#) раздела 4 настоящего Порядка.

5.6. В случае отказа гражданина от переселения в построенное или приобретенное в рамках [Программы](#) жилое помещение комитет жилищной и социальной политики вправе предложить гражданину другое жилое помещение, построенное или приобретенное в рамках [Программы](#), при условии соблюдения требования о равнозначности по общей площади предоставляемого жилого помещения ранее занимаемому. В случае повторного отказа гражданина переселение осуществляется в судебном порядке .