

Порядок признания дома аварийным	
Основания для признания дома аварийным	Дома признаются аварийными, в частности, если они: • имеют аварийное техническое состояние несущих строительных конструкций или многоквартирного дома в целом, характеризующееся их разрушением либо повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения дома, и (или) кренами, которые могут вызвать потерю устойчивости; • 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. <u>Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (ред. от 28.09.2022) "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" {КонсультантПлюс}</u>
Необходимые документы	Оценка и обследование многоквартирного дома (МКД) в целях признания его аварийным и подлежащим сносу или реконструкции осуществляются создаваемой в этих целях межведомственной комиссией

ч. 4 ст. «55.26-1» ГрК РФ {КонсультантПлюс}

В межведомственную комиссию по месту нахождения жилого помещения необходимо подать, в частности, следующие документы (п. 45 Положения N 47):

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

Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (ред. от 28.09.2022) "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" {КонсультантПлюс}

Справка.

Суды придерживаются мнения, что нельзя отказать в рассмотрении заявления из-за отсутствия заявления других собственников

Обстоятельства: Определением отказано в удовлетворении заявления о разъяснении положений исполнительного документа по делу об оспаривании решения уполномоченного органа об отказе в рассмотрении вопроса о признании жилого дома непригодным для проживания, способа и порядка его исполнения.

Решение: Определение оставлено без изменения.

Кассационное определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 29.11.2019 N 88А-1368/2019 {КонсультантПлюс}

Можно также представить также сведения из ЕГРН о правах на жилое помещение и технический паспорт жилого помещения.

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.

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. В данном случае представлять документы не требуется 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
Решение о признании дома аварийным	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 Если дополнительное обследование не требуется, комиссия примет одно из следующих решений: • 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. <u>ч. 3 ст. «55.26-1» ГрК РФ {КонсультантПлюс}</u> <u>Приказ Министра обороны РФ от 22.06.2022 N 350 "Об утверждении Порядка принятия в Министерстве обороны Российской Федерации решения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома аварийным и</u>

подлежащим сносу или реконструкции" {КонсультантПлюс}

Приказ ФСБ России от 18.06.2021 N 228 "Об утверждении Порядка принятия в Федеральной службе безопасности Российской Федерации решения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции" {КонсультантПлюс}

Заключение комиссии в трехдневный срок направляется в уполномоченный орган для принятия решения о признании дома аварийным

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.

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.

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.

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, Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 14.02.2024) "О государственной регистрации недвижимости" {КонсультантПлюс}

ч. 7 ст. 62, Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 14.02.2024) "О государственной регистрации"

	<u>недвижимости" {КонсультантПлюс}</u> 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 <u>"Обзор судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции" (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 29.04.2014) {КонсультантПлюс}</u>
Последствия признания дома аварийным	В случае признания МКД аварийным и подлежащим сносу жилые помещения в таком доме являются непригодными для проживания, договоры найма и аренды жилых помещений расторгаются. Собственники помещений в МКД, признанном аварийным, освобождаются от уплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества в таком доме. Освобождение собственников помещений в аварийном МКД от обязанности по уплате иных жилищно-коммунальных услуг (до прекращения права собственности в установленном порядке) законодательством не предусмотрено. Нанимателям жилых помещений в МКД по договорам социального найма предоставляются другие жилые помещения, которые должны быть благоустроенными применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначными по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и находиться в границах данного населенного пункта. <u>ст. 86 ЖК РФ {КонсультантПлюс}</u> <u>ст. 87.2 ЖК РФ {КонсультантПлюс}</u> <u>ч. 2 ст. 89 ЖК РФ {КонсультантПлюс}</u> Справка. ВС РФ: Разъяснения Пленума о порядке предоставления жилого помещения по договору социального найма в связи со сносом дома: «По делам о выселении граждан в другое благоустроенное жилое помещение по основаниям, предусмотренным статьями 86 - 88 ЖК РФ, то есть в связи с невозможностью использования жилого помещения по назначению (дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу; жилое помещение подлежит переводу в нежилое помещение; жилое помещение признано непригодным для

проживания; в результате реконструкции или капитального ремонта жилого дома жилое помещение не сохраняется или уменьшается, в результате чего граждане могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях (статья 51 ЖК РФ), или увеличивается, в результате чего общая площадь жилого помещения на одного члена семьи существенно превысит норму предоставления (статья 50 ЖК РФ), судам надлежит учитывать, что предоставляемое гражданам по договору социального найма другое жилое помещение должно отвечать требованиям статьи 89 ЖК РФ: оно должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и находиться в черте данного населенного пункта. Если наниматель и члены его семьи занимали квартиру или комнату (комнаты) в коммунальной квартире, им предоставляется квартира или жилое помещение, состоящее из того же числа комнат, в коммунальной квартире.»

[Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации" {КонсультантПлюс}](#)

Могут предоставить жилье по договору соцнайма большей площади взамен сносимого, если не было равного по площади

["Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 3 \(2018\)" \(утв. Президиумом Верховного Суда РФ 14.11.2018\) \(ред. от 26.12.2018\) {КонсультантПлюс}](#)

[Определение Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 15.12.2022 N 88-11152/2022 по делу N 2-1566/2022 {КонсультантПлюс}](#)

При этом нанимателям жилых помещений по договорам социального найма, единственные жилые помещения которых признаны непригодными для проживания и ремонту или реконструкции не подлежат, жилые помещения по договору социального найма предоставляются вне очереди.

[п. 1 ч. 2 ст. 57 ЖК РФ {КонсультантПлюс}](#)