

СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
ОДИНЦОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ
от 05.11.2019 № 23/10

**Об утверждении Положения о переселении граждан
из жилых домов, подлежащих сносу в связи с развитием застроенных
территорий Одинцовского городского округа Московской области**

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Одинцовского городского округа Московской области, в целях организации работы по переселению нанимателей и собственников из жилых домов, подлежащих сносу в связи с развитием застроенных территорий, Совет депутатов Одинцовского городского округа Московской области

РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение о переселении граждан из жилых домов, подлежащих сносу в связи с развитием застроенных территорий Одинцовского городского округа Московской области (прилагается).

2. Признать утратившими силу:

- решение Совета депутатов Одинцовского муниципального района Московской области от 26.06.2006 № 15/9 «Об утверждении Положения о порядке переселения нанимателей, собственников и иных лиц из жилых помещений, расположенных в жилых домах, подлежащих освобождению и сносу в связи с реконструкцией микрорайонов в г. Одинцово и населенных пунктов Одинцовского муниципального района Московской области»;

- решение Совета депутатов Одинцовского муниципального района Московской области от 20.04.2012 № 19/14 «О внесении изменений и дополнений в Положение о порядке переселения нанимателей, собственников и иных лиц из жилых помещений, расположенных в жилых домах, подлежащих освобождению и сносу в связи с реконструкцией микрорайонов в г. Одинцово и населенных пунктов Одинцовского муниципального района Московской области, утвержденное решением Совета депутатов Одинцовского муниципального района от 26.06.2006 № 15/9»;

- решение Совета депутатов Одинцовского муниципального района Московской области от 30.10.2015 № 34/10 «О внесении изменения в Положение о порядке переселения нанимателей, собственников и иных лиц из жилых помещений, расположенных в жилых домах, подлежащих освобождению и сносу

в связи с реконструкцией микрорайонов в г. Одинцово и населенных пунктов Одинцовского муниципального района Московской области, утвержденное решением Совета депутатов Одинцовского муниципального района от 26.06.2006 № 15/9 (с учетом изменений, внесенных решением Совета депутатов Одинцовского муниципального района от 20.04.2012 № 19/14)»).

3. Опубликовать настоящее решение в официальных средствах массовой информации Одинцовского городского округа Московской области и разместить на официальном сайте Одинцовского городского округа Московской области в сети «Интернет».

4. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

5. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на первого заместителя Главы Администрации Одинцовского городского округа Московской области Пайсова М.А.

Председатель Совета депутатов
Одинцовского городского округа

Т.В. Одинцова

Глава Одинцовского городского округа

А.Р. Иванов

**Положение
о переселении граждан из жилых домов, подлежащих сносу
в связи с развитием застроенных территорий
Одинцовского городского округа Московской области**

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение о переселении граждан из жилых домов, подлежащих сносу в связи с развитием застроенных территорий Одинцовского городского округа Московской области (далее - Положение), разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Одинцовского городского округа Московской области.

1.2. Положение определяет условия и порядок переселения нанимателей и собственников из жилых домов, подлежащих сносу в связи с развитием застроенных территорий Одинцовского городского округа Московской области.

2. Основные понятия

2.1. Для целей настоящего Положения используются следующие понятия:

договор о развитии застроенной территории - договор, заключенный между муниципальным образованием Одинцовский городской округ Московской области в лице Администрации Одинцовского городского округа Московской области и инвестором-застройщиком, в части строительства на застроенной территории объектов жилищного назначения;

Администрация – Администрация Одинцовского городского округа Московской области - исполнительно-распорядительный орган Одинцовского городского округа Московской области, действующий от лица собственника муниципального жилищного фонда - муниципального образования Одинцовский городской округ Московской области;

уполномоченный орган - Управление жилищных отношений Администрации Одинцовского городского округа Московской области;

инвестор-застройщик - юридическое лицо, которое от своего имени направляет собственные и привлеченные средства на строительство на застроенной территории объектов жилищного назначения;

наниматель жилого помещения - гражданин, занимающий жилое помещение по договору социального найма и зарегистрированный в нём по месту жительства;

члены семьи нанимателя жилого помещения – зарегистрированные в жилом помещении по месту жительства и проживающие совместно с нанимателем его супруг, а также дети и родители нанимателя. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство. В исключительных случаях иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма в судебном порядке;

собственник жилого помещения – гражданин, который имеет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением;

члены семьи собственника – граждане, совместно с собственником зарегистрированные в жилом помещении по месту жительства;

жилое помещение – изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства);

норма предоставления – нормой предоставления площади жилого помещения по договору социального найма является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма. Норма предоставления в Одинцовском городском округе Московской области установлена решением Совета депутатов Одинцовского городского округа Московской области от 28.08.2019 № 36/8 в размере 14 кв.м на одного человека;

равнозначное жилое помещение - жилое помещение, благоустроенное применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначное по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, состоящее из того же числа комнат, отвечающее установленным требованиям и находящееся в границах данного населенного пункта.

3. Условия переселения граждан

3.1. Администрация в целях развития территории Одинцовского городского округа Московской области заключает с инвесторами-застройщиками договоры о развитии застроенной территории, предусматривающие отселение и снос многоквартирных жилых домов, расположенных на застроенной территории.

3.2. Администрация совместно с инвестором-застройщиком определяет и согласовывает перечень домов, подлежащих сносу, а также график и сроки переселения с указанием объектов жилищного назначения, в которые предполагается отселение граждан.

3.3. Администрация осуществляет предварительный расчет общей площади жилых помещений, необходимых для переселения нанимателей и собственников, а также количества квартир с определенным набором комнат.

Предварительный расчет общей площади жилых помещений для переселения

осуществляется исходя из принципа равнозначности жилых помещений.

Указанные данные и технические параметры отселяемых жилых помещений (общая и жилая площадь, количество комнат) направляются инвестору-застройщику для проектирования жилых домов, предназначенных для отселения.

3.4. Инвесторы-застройщики предусматривают жилые помещения, предназначенные для переселения нанимателей и собственников, с указанием номеров квартир, их общей и жилой площади, количества комнат в них, этажности. Данные квартиры должны быть свободны от обязательств третьих лиц.

3.5. Жилые помещения, предназначенные для переселения нанимателей и собственников, должны иметь муниципальную отделку жилых и вспомогательных помещений, а также санитарно-техническое и электрооборудование.

3.6. Инвесторы-застройщики с учетом временного периода, изменения состава семей нанимателей и правового статуса жилых помещений обязаны предусматривать резерв жилых помещений.

3.7. В целях реализации прав граждан Администрация вправе потребовать у инвестора-застройщика замену жилого помещения на иное жилое помещение с другим набором комнат или другой этажности.

3.8. Квартиры, предназначенные для переселения нанимателей жилых помещений, передаются в установленном порядке в муниципальную собственность Одинцовского городского округа Московской области.

Квартиры, предназначенные для переселения собственников жилых помещений, остаются в собственности инвестора-застройщика для оформления последующей передачи данных жилых помещений переселяемым собственникам на основании соответствующих договоров.

3.9. Распределение жилых помещений, предназначенных для переселения нанимателей жилых помещений, осуществляется Уполномоченным органом последовательно по мере возрастания нумерации занимаемых и предоставляемых квартир.

3.10. Размер предоставляемого нанимателю и членам его семьи жилого помещения должен соответствовать норме предоставления на каждого человека, зарегистрированного по месту жительства в жилом помещении.

3.11. Уполномоченный орган осуществляет подготовку проекта соответствующего постановления Администрации о предоставлении жилых помещений в связи с отселением жилого дома и заключением с нанимателями договоров социального найма.

3.12. Отселение собственников жилых помещений производит инвестор-застройщик в соответствии с действующим законодательством и настоящим Положением.

3.13. Инвесторы-застройщики обязаны своими силами и за свой счет производить снос расселенных жилых домов после полного отселения из них в установленном порядке нанимателей и собственников жилых помещений.

3.14. Решение о переселении нанимателей не может являться основанием для отказа гражданам в приватизации занимаемых ими по договору социального найма жилых помещений, кроме оснований, установленных законодательством.

3.15. Решение о переселении собственников приватизированных жилых помещений не может являться основанием для отказа гражданам в передаче занимаемых ими жилых помещений в муниципальную собственность.

4. Порядок переселения нанимателей жилых помещений

4.1. Переселение нанимателей жилых помещений осуществляет Администрация за счет жилых помещений, переданных инвестором-застройщиком в муниципальную собственность Одинцовского городского округа Московской области для целей переселения.

4.2. При переселении Администрация предоставляет нанимателям вместо занимаемых ими жилых помещений в домах, подлежащих сносу, другие жилые помещения по договорам социального найма, переданные инвесторами-застройщиками для этих целей.

4.3. При предоставлении жилых помещений по договорам социального найма заселение одной комнаты лицами разного пола, за исключением супругов, допускается только с их согласия.

4.4. Нанимателям, занимающим комнаты в коммунальной квартире, предоставляется отдельная квартира с тем же количеством комнат.

4.5. При предоставлении гражданам жилых помещений не подлежат удовлетворению требования:

- о предоставлении жилого помещения в определенной квартире, на определенном этаже, в определенном доме или в определенной части населенного пункта либо городского округа;
- о предоставлении жилого помещения большего по размерам, чем предусмотрено жилищным законодательством;
- о предоставлении двух и более жилых помещений совместно зарегистрированным гражданам с целью их расселения.

4.6. Не является основанием для предоставления двух и более жилых помещений при:

- выделении доли в оплате коммунальных платежей за пользование занимаемым жилым помещением;
- прекращении семейных отношений (расторжение брака, признание в судебном порядке граждан не членами семьи нанимателя).

4.7. Для рассмотрения вопроса переселения граждане, обеспеченные общей площадью жилого помещения менее нормы предоставления, представляют в Уполномоченный орган следующие документы:

- письменное согласие всех совершеннолетних членов семьи на обработку персональных данных;
- копии паспортов, свидетельств о рождении детей;
- копии свидетельств о заключении (расторжении) брака;
- документы о наличии (отсутствии) в собственности жилых помещений;
- документы, подтверждающие право на льготы в жилищном вопросе;
- документы о регистрации по предыдущему месту жительства: выписку из

домовой книги, копию финансового лицевого счета (для граждан, вселенных в жилое помещение в качестве члена семьи нанимателя после принятия решения о сносе жилого дома).

При раздельном проживании супругов (регистрации по месту жительства) необходимо предоставить следующие документы:

- документы с места регистрации другого супруга (выписку из домовой книги, копию финансового лицевого счета);
- копию паспорта;
- письменное согласие на обработку персональных данных.

4.8. Уполномоченный орган осуществляет проверку всех документов и в порядке межведомственного взаимодействия делает запросы в государственный орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, о наличии (отсутствии) у гражданина и (или) членов его семьи, в том числе при раздельном проживании супругов (регистрации по месту жительства), в собственности объектов недвижимости.

4.9. Уполномоченный орган вносит на рассмотрение Жилищной комиссии Одинцовского городского округа Московской области (далее – Жилищная комиссия) предложения по распределению жилых помещений.

4.10. С учетом решения Жилищной комиссии, Администрация принимает постановление о предоставлении нанимателям жилых помещений по договорам социального найма.

На основании данного постановления Уполномоченный орган заключает с нанимателями договоры социального найма жилых помещений (типовой договор социального найма жилого помещения утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 21.05.2005 № 315).

4.11. Договор социального найма заключается в письменной форме после снятия с регистрационного учета по месту жительства нанимателя и всех зарегистрированных совместно с ним граждан.

В договор социального найма в качестве членов семьи нанимателя включаются все граждане, имеющие право пользования жилым помещением, вселенные нанимателем в качестве членов семьи нанимателя и зарегистрированные совместно с нанимателем по месту жительства.

В договоре социального найма определяются права и обязанности сторон по пользованию муниципальным жилым помещением.

Договор социального найма является единственным основанием для вселения граждан в предоставленное им жилое помещение.

4.12. Наниматель обязан вселиться в предоставленное жилое помещение со всеми членами семьи, включенными в договор социального найма, и зарегистрироваться по новому месту жительства.

4.13. Наниматель и члены его семьи обязаны фактически освободить занимаемое жилое помещение (вывезти личное имущество) не позднее одного месяца после заключения договора социального найма.

4.14. Все разногласия, которые могут возникнуть при рассмотрении вопросов о переселении граждан, решаются путем переговоров между сторонами.

4.15. При необоснованном отказе граждан от переселения в предоставленное жилое помещение и освобождения занимаемого жилого помещения они подлежат выселению в судебном порядке с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения по договору социального найма.

5. Порядок переселения собственников жилых помещений

5.1. Инвестором-застройщиком собственнику жилого помещения, подлежащего изъятию, направляется уведомление о принятом решении об изъятии земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, а также проект соглашения об изъятии недвижимости в порядке и в сроки, которые установлены федеральным законодательством.

5.2. Возмещение за жилое помещение, сроки и другие условия изъятия определяются соглашением между собственником жилого помещения и инвестором-застройщиком.

5.3. При определении размера возмещения за жилое помещение в него 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 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 упущенную выгоду.

5.4. По соглашению инвестора-застройщика 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.

5.5. Предоставляемое собственнику жилое помещение должно быть равнозначным жилым помещением, площадь которого не меньше общей площади освобождаемого жилого помещения, а количество комнат соответствует количеству комнат в освобождаемом жилом помещении.

5.6. Предоставление собственникам возмещения за изымаемое жилое помещение или предоставление другого жилого помещения осуществляются инвестором-застройщиком за счет собственных средств.

Возмещение за жилое помещение осуществляется на основании соответствующего договора, заключенного между собственником и инвестором-застройщиком.

Предоставление собственнику другого жилого помещения производится по

договору мены или иному договору, заключенному между собственником и инвестором-застройщиком, предусматривающему переход права собственности на жилое помещение, и подлежащему государственной регистрации в едином государственном реестре недвижимости.

5.7. Члены семьи собственника, совместно с ним зарегистрированные по месту жительства в жилом помещении, подлежащем изъятию, также сохраняют право пользования предоставленным в связи с переселением жилым помещением или приобретенным с использованием полученного возмещения за жилое помещение.

5.8. Собственник и члены его семьи после государственной регистрации права собственности на предоставленное жилое помещение обязаны в течение одного месяца фактически освободить ранее занимаемое жилое помещение (вывести личное имущество).

5.9. Все разногласия, которые могут возникнуть при рассмотрении вопросов о переселении собственников и иных лиц, решаются путем переговоров между сторонами.

5.10. При необоснованном отказе граждан от переселения в предоставленное жилое помещение и освобождения занимаемого ими жилого помещения они подлежат выселению в судебном порядке.

Начальник Управления
жилищных отношений

А.Я. Медникова