АДМИНИСТРАЦИЯ

ОДИНЦОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА

МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

17.05.2021 № 1577

|  |
| --- |
| Об утверждении Положения о переселении граждан из аварийного жилищного фонда, расположенного на территории Одинцовского городского округа Московской области |

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», государственной программой Московской области «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в Московской области на 2019-2025 годы», утвержденной постановлением Правительства Московской области от 28.03.2019 № 182/10, муниципальной программой Одинцовского городского округа Московской области «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на 2020-2024 годы», утвержденной постановлением Администрации Одинцовского городского округа Московской области от 30.10.2019 № 1269,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить Положение о переселении граждан из аварийного жилищного фонда, расположенного на территории Одинцовского городского округа Московской области (прилагается).

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

3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

4. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на Первого заместителя Главы Администрации Одинцовского городского округа Московской области Пайсова М.А.

Глава Одинцовского городского округа А.Р. Иванов

Утверждено

постановлением Администрации

Одинцовского городского округа

Московской области

от «17» 05. 2021 № 1577

Положение

о переселении граждан из аварийного жилищного фонда, расположенного на территории Одинцовского городского округа Московской области

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение о переселении граждан изаварийного жилищного фонда, расположенного на территории Одинцовского городского округа Московской области (далее – Положение), разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», государственной программой Московской области «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в Московской области на 2019-2025 годы», утвержденной постановлением Правительства Московской области от 28.03.2019 № 182/10, муниципальной программой Одинцовского городского округа Московской области «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на 2020-2024 годы», утвержденной постановлением Администрации Одинцовского городского округа Московской области от 30.10.2019 № 1269.

1.2. Положение определяет условия и порядок обеспечения прав граждан при переселении нанимателей и собственников из аварийного жилищного фонда в Одинцовском городском округе Московской области.

1.3. Основанием для расселения аварийных жилых домов является правовой акт, принимаемый Администрацией Одинцовского городского округа Московской области (далее – Администрация).

1.4. Администрация вправе софинансировать программные мероприятия процесса переселения граждан из аварийного жилищного фонда.

1.5. При переселении из аварийных жилых домов нанимателям муниципальных жилых помещений предоставляются из муниципального жилищного фонда Одинцовского городского округа другие равнозначные жилые помещения по договорам найма.

1.6. Собственникам, освобождающим жилые помещения в аварийном жилищном фонде, по их выбору предоставляются либо денежное возмещение за изымаемое жилое помещение, либо другое равнозначное жилое помещение.

2. Основные понятия

2.1. Для целей настоящего Положения используются следующие понятия:

аварийный жилищный фонд – это совокупность жилых помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории Одинцовского городского округа Московской области, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу в связи с физическим износом в процессе их эксплуатации;

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;

Заказчик работ по оценке изымаемого муниципального имущества – Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации Одинцовского городского округа Московской области;

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);

наниматель жилого помещения *–* гражданин, занимающий жилое помещение по договору найма;

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;

выкупная цена жилого помещения (возмещение за жилое помещение) – денежная выплата собственнику за изымаемое у него жилое помещение;

равнозначное жилое помещение – жилое помещение, равнозначное по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, состоящее из того же числа комнат.

3. Условия переселения граждан

3.1. Расселению подлежит аварийный жилищный фонд на основании постановления Администрации о признании многоквартирного жилого дома аварийным и подлежащим сносу.

3.2. Учет аварийных жилых домов и общей площади жилых помещений в них, а также проживающих граждан, осуществляет Уполномоченный орган.

3.3. Аварийный жилищный фонд подлежит расселению за счет средств бюджетов различных уровней путем выплаты денежного возмещения собственникам жилых помещений либо путем приобретения жилых помещений в многоквартирных жилых домах у застройщиков и физических лиц, не являющихся застройщиками, а также свободного муниципального жилищного фонда Одинцовского городского округа Московской области.

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

Предварительный расчет общей площади жилых помещений для переселения осуществляется, исходя из принципа равнозначности жилых помещений.

3.5. Жилые помещения, приобретенные у застройщиков или иных лиц за счет бюджетных средств, принимаются в собственность муниципального образования Одинцовский городской округ в целях дальнейшего предоставления переселяемым гражданам.

4. Порядок переселения нанимателей жилых помещений

4.1. Переселение нанимателей из аварийного жилищного фонда осуществляется Администрацией путем предоставления им по договорам найма других жилых помещений из муниципального жилищного фонда.

4.2. Предоставляемое гражданам 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. При письменном согласии граждан предоставляемое им жилое помещение может находиться в границах другого населенного пункта Одинцовского городского округа.

4.3. Нанимателям, занимающим одну или несколько комнат в коммунальной квартире, предоставляется отдельная квартира с тем же количеством комнат.

4.4. Для рассмотрения вопроса переселения граждане представляют в Уполномоченный орган следующие документы:

1) договор социального найма или иной документ, подтверждающий право пользования занимаемым жилым помещением (ордер, договор найма);

2) сведения о лицах, проживающих и зарегистрированных по месту жительства нанимателя и членов его семьи;

3) копию финансового лицевого счета по месту регистрации;

4) копии паспортов, свидетельств о рождении детей;

5) копии свидетельства о заключении (расторжении) брака, решения об усыновлении (удочерении);

6) согласие на обработку персональных данных.

4.5. Уполномоченный орган осуществляет проверку документов и вносит на рассмотрение жилищной комиссии Одинцовского городского округа Московской области (далее – жилищная комиссия) предложения по распределению жилых помещений.

4.6. С учетом решения жилищной комиссии, принятого в порядке, установленном пунктами 3.9 и 3.10 Положения о жилищной комиссии Одинцовского городского округа Московской области, утвержденного постановлением Администрации Одинцовского городского округа Московской области от 19.08.2019 № 300, Администрация принимает постановление о предоставлении нанимателям жилых помещений.

На основании данного постановления Уполномоченный орган заключает с нанимателями договоры социального найма жилых помещений.

4.7. 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.

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

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

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

4.11. 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. Признание в установленном законом порядке многоквартирного жилого дома аварийным и подлежащим сносу является основанием предъявления Администрацией к собственникам жилых помещений требований о сносе дома в разумный срок.

5.2. В случае, если собственники в установленный срок не осуществили снос аварийного дома, Администрация принимает решение об изъятии для муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен аварийный дом, и об изъятии каждого жилого помещения, находящегося в доме (далее – изымаемое имущество).

5.3. Жилое помещение изымается у собственника путем выкупа.

5.4. Выкупная цена жилого помещения, срок и другие условия выкупа определяются соглашением о выкупе жилого помещения между собственником жилого помещения и Администрацией в лице Уполномоченного органа (далее – соглашение).

5.5. При определении выкупной цены жилого помещения (размера возмещения за жилое помещение) в нее включаются рыночная стоимость жилого помещения, рыночная стоимость общего имущества в многоквартирном доме, в том числе рыночная стоимость земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, 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.

5.6. Расходы собственника, включаемые в состав выкупной цены, должны быть подтверждены им документально.

5.7. Оценка рыночной стоимости изымаемого муниципального имущества и размер убытков, причиняемых таким изъятием, производится Комитетом по управлению муниципальным имуществом Администрации в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

5.8. Выкупная цена изымаемого жилого помещения подлежит зачислению на банковский счет собственника освобождаемого жилого помещения.

5.9. Споры, возникшие в связи с произведенной оценкой рыночной стоимости жилого помещения, а также с установленным размером возмещения за жилое помещение, решаются в судебном порядке.

5.10. По соглашению Администрации в лице Уполномоченного органа с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения по договору мены другое жилое помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену.

5.11. Предоставляемое собственнику по договору мены жилое помещение должно быть равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению.

5.12. Собственникам, занимающим одну или несколько комнат в коммунальной квартире, может предоставляться отдельная квартира с тем же количеством комнат с зачетом ее стоимости в выкупную цену.

5.13. Участникам долевой собственности в изымаемой квартире предоставляется в тех же долях либо денежное возмещение за жилое помещение, либо одно жилое помещение.

5.14. Граждане, которые приобрели право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме после признания его в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, за исключением граждан, право собственности у которых в отношении таких жилых помещений возникло в порядке наследования, имеют право только на выплату возмещения за изымаемое жилое помещение.

5.15. Для рассмотрения вопроса переселения собственники представляют в Уполномоченный орган следующие документы:

1) копии правоустанавливающих документов на занимаемое жилое помещение;

2) выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) об основных характеристиках и зарегистрированных правах на занимаемое жилое помещение;

3) сведения о лицах, проживающих и зарегистрированных по месту жительства собственника;

4) копию финансового лицевого счета по находящемуся в собственности расселяемому жилому помещению;

5) копии паспортов, свидетельств о рождении детей;

6) копии свидетельств о заключении (расторжении) брака, решений об усыновлении (удочерении);

7) справки об отсутствии задолженностей по оплате коммунальных услуг, налога на имущество на занимаемое жилое помещение;

8) согласие на обработку персональных данных.

5.16. Уполномоченный орган осуществляет проверку документов и вносит на рассмотрение жилищной комиссии Одинцовского городского округа (далее – жилищная комиссия) предложения о предоставлении жилых помещений.

5.17. С учетом решения жилищной комиссии, принятого в порядке, установленном пунктами 3.9 и 3.10 Положения о жилищной комиссии Одинцовского городского округа Московской области, утвержденного постановлением Администрации Одинцовского городского округа Московской области от 19.08.2019 № 300, Администрация принимает постановление о предоставлении собственникам жилых помещений по договорам мены.

На основании данного постановления Администрация заключает с собственниками договоры мены жилых помещений с последующей государственной регистрацией права в установленном законом порядке.

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

5.19. 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 (вывезти личное имущество).

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

5.21. 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