

ЮРИДИЧЕСКАЯ КОНСУЛЬТАЦИЯ:
ПРАВА ГРАЖДАН ПРИ ПЕРЕСЕЛЕНИИ ИЗ ВЕТХОГО И АВАРИЙНОГО ЖИЛЬЯ

Какие права возникают у граждан при переселении из ветхого и аварийного жилья?

Рассмотрим 2 возможных варианта развития событий:

- 1) дом подлежит сносу;
- 2) дом подлежит ремонту (реконструкции). В этом случае жильцов переселяют временно.

Также, при переселении из домов, подлежащих сносу или ремонту (реконструкции), необходимо учитывать 3 важных обстоятельства:

- в чьей собственности квартира (приватизированная или муниципальная);
- состоит ли Вы на учете в качестве нуждающегося в улучшении жилищных условий;
- включен ли дом в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда.

1. Дом подлежит сносу

• Наниматель (жилье в муниципальной собственности)

При переселении нанимателя жилого помещения условия проживания не могут быть ухудшены. Т.е. предоставляемое Вам жилье должно быть равнозначным тому, из которого Вас переселяют.

Что это значит?

- Жилье должно быть предоставлено в пределах населенного пункта, т.е. если Вы живете в г. Кирове, то Вам должны предоставить жилье в черте г. Кирова;

Однако если Вы жили, например, в центре города (в Ленинском районе г. Кирова), а Вам предлагают в жилье на Филейке (в Октябрьском районе г. Кирова), то муниципальные власти в данном случае закон не нарушают.

- Количество комнат в предоставляемом жилье должно соответствовать тому, которое было до переселения, т.е. если у Вас было 2 комнаты, то Вам обязаны предоставить не менее 2;
- В предоставленном жилье (по сравнению с ветхим и аварийным) не может быть уменьшена не только общая, но и жилая площадь.

Важно:

Предоставляемое жилое помещение должно быть благоустроенным, т.е. Вам должны предоставить жилье, в котором должны быть:

- отопление;
- электричество;
- холодная, горячая вода;
- водоотведение;
- газоснабжение (либо электроплита);
- наличие лифта (в случае, если дом выше 5 этажей).

Если в прежнем жилье у Вас не было газа, света, воды и т.д., - это не означает, что Вам должны предоставить жилье с такими же условиями. Это мнение ошибочное, и жилье обязательно должно быть благоустроенным.

Однако никакие другие критерии в расчет приниматься не будут (этаж, наличие разнополых взрослых детей и т.д.).

Обращаю внимание на следующее:

Если наниматель и его семья до переселения состояли на учёте в качестве нуждающихся в предоставлении жилья или имели право состоять на данном учете, - жилое помещение должно быть предоставлено по нормам предоставления жилых помещений в связи с улучшением жилищных условий.

• Собственник жилья

Если Вы состоите на учете в качестве нуждающегося в улучшении жилищных условий, то Вас обязательно должны обеспечить жилым помещением.

Согласно судебной практике, Вам должно быть предоставлено жилье на тех же условиях, что и нанимателю.

Если Вы на учете не состоите, то возможны 2 варианта:

- выкуп жилья;
- предоставление Вам жилья на тех же условиях, что и нанимателю либо в собственность с зачетом стоимости в выкупную цену.

В данной ситуации органы местного самоуправления могут поступить по своему усмотрению. Даже в судебном порядке Вы не сможете обязать их предоставить вариант, который выгоден Вам.

Однако если дом включен в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, то право выбора за Вами:

- Вы можете получить выкуп за квартиру либо
- можете выбрать предоставление Вам жилого помещения.

2. Дом подлежит ремонту (реконструкции)

● Наниматель (жилье в муниципальной собственности)

В случае, если ремонт или реконструкция без переселения невозможны, то на все время капитального ремонта Вы и другие наниматели вправе получить жилье маневренного фонда из расчета не менее 6 кв.м. жилой площади на одного человека.

Взамен предоставления жилого помещения маневренного фонда орган местного самоуправления с Вашего согласия и согласия членов семьи может предоставить Вам в пользование другое благоустроенное жилое помещение с заключением Договора социального найма. При этом Договор социального найма жилого помещения в доме, подлежащем капитальному ремонту или реконструкции, подлежит расторжению.

● Собственник жилья

Если дом стал ветхим и аварийным вследствие объективных причин (естественного износа строительных конструкций), то никаких обязательств перед Вами у муниципальных властей не возникает.

Исключение:

- если дом стал аварийным вследствие чрезвычайных обстоятельств (например, пожара), и, если это жилье у Вас было единственным, то муниципалитет должен предоставить Вам (так же как и нанимателю) жилье маневренного фонда.

--

Консультирует:

Адвокат Адвокатской палаты Кировской области Конышев Матвей Владимирович;

Источник: <http://konyshev.com>

При копировании и размещении активная ссылка на источник и указание автора обязательны!!!

Записаться на прием к адвокату можно по телефонам:

+7 (8332) 461031, +7 912 826 10 31

или по e-mail: 461031@bk.ru