Каков порядок предоставления жилых помещений при сносе аварийных многоквартирных домов?

22 января 2024

Собственникам помещений в аварийном доме предоставляются помещения взамен изымаемых, если дом включен в региональную адресную программу переселения граждан (https://pravo163.ru/kakov-poryadok-predostavleniya-zhilyx-pomeshhenij-pri-snose-avarijnyx-mnogokvartirnyx-domov/). Если дом не включен в указанную программу, жилые помещения могут предоставляться собственникам по инициативе уполномоченного органа. Также жилые помещения предоставляются нанимателям по договору социального найма.

1. Условия предоставления жилых помещений при сносе аварийных многоквартирных домов.

Жилые помещения, расположенные в многоквартирном доме, который признан аварийным и подлежащим сносу, являются непригодными для проживания (ч. 4 ст. 15 ЖК РФ). Если дом признан аварийным, принявший соответствующее решение орган государственной власти или местного самоуправления (далее — уполномоченный орган) издает распоряжение с указанием сроков отселения граждан (п. 49 Положения, утв. Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 N 47).  Условия предоставления жилых помещений взамен изымаемых при сносе многоквартирных жилых домов зависят от того, в чьей собственности находятся изымаемые жилые помещения.

1.1. Условия предоставления жилых помещений взамен изымаемых, находящихся в частной собственности.

Предоставление жилого помещения взамен изымаемого возможно, если жилые помещения принадлежат гражданам на праве собственности и жилой дом включен в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда. В этом случае собственник жилого помещения вправе выбрать в качестве способа обеспечения его жилищных прав предоставление другого жилого помещения либо выплату возмещения за изымаемое помещение (п. 3 ст. 2, ст. ст. 16, 20.15 Закона от 21.07.2007 N 185-ФЗ; п. 12 Обзора судебной практики, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 25.12.2019).

Если многоквартирный дом не включен в региональную адресную программу по переселению граждан, предоставление другого жилого помещения взамен изымаемого возможно только при наличии соответствующего соглашения между собственником и уполномоченным органом, а также при условии, что право собственности на изымаемое жилое помещение приобретено до признания дома в установленном порядке аварийным. Последнее условие не распространяется на приобретение права собственности в порядке наследования (ч. 8, 8.2 ст. 32 ЖК РФ; разд. II Обзора судебной практики, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 29.04.2014).

Органы государственной власти субъекта РФ вправе устанавливать для собственников жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, дополнительные меры поддержки по обеспечению жилыми помещениями, при условии что на дату признания дома таковым у них отсутствуют иные жилые помещения, пригодные для постоянного проживания, находящиеся в собственности либо занимаемые на условиях социального найма или по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования (ч. 8.1 ст. 32 ЖК РФ).

1.2. Условия предоставления жилых помещений взамен находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Если жилые помещения в аварийном многоквартирном доме находятся в государственной или муниципальной собственности и предоставлены гражданам по договорам социального найма, то таким гражданам предоставляются другие благоустроенные жилые помещения по договорам социального найма (ч. 1, 2 ст. 60, ст. 86 ЖК РФ).

2. Порядок предоставления жилых помещений при сносе аварийных многоквартирных домов.

Порядок предоставления жилых помещений также зависит от принадлежности изымаемых помещений.

2.1. Порядок предоставления жилых помещений собственникам изымаемых помещений.

Собственникам изымаемых жилых помещений предоставляются другие жилые помещения в собственность с зачетом их стоимости при определении размера возмещения за изымаемые помещения на основании заключаемого с уполномоченным органом договора (соглашения), в частности, на основании договора мены (ч. 8, 10 ст. 32 ЖК РФ; п. 1 ч. 6 ст. 16 Закона N 185-ФЗ).

При этом не исключена возможность предоставления собственнику с его согласия другого жилого помещения на иных правовых основаниях (например, по договору социального найма в домах государственного или муниципального жилищного фонда, по договору найма в домах системы социального обслуживания населения) (пп. «и» п. 20 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14).

Если дом включен в региональную адресную программу переселения граждан, жилое помещение, предоставляемое гражданам взамен изымаемого, может находиться по месту их жительства в границах соответствующего населенного пункта или с их письменного согласия в границах другого населенного пункта соответствующего субъекта РФ.

При этом отказы (в том числе неоднократные) граждан от предоставляемого им жилого помещения в границах другого населенного пункта не могут являться основанием для отказа в предоставлении им других жилых помещений в границах населенного пункта по месту их жительства или в границах другого населенного пункта субъекта РФ (ч. 3 ст. 16 Закона N 185-ФЗ).

Особенности предоставления жилых помещений собственникам взамен изымаемых в аварийных домах, не включенных в региональную адресную программу переселения граждан, устанавливаются соглашением с уполномоченным органом. В указанном случае предоставление жилого помещения взамен изымаемого является по сути заменой денежного возмещения с доплатой той или иной стороной разницы между стоимостью предоставляемого жилого помещения и размером указанного возмещения (ч. 8 ст. 32 ЖК РФ; Письмо Минстроя России от 17.04.2020 N 15026-МЕ/06).

2.2. Порядок предоставления жилых помещений нанимателям изымаемых помещений по договорам социального найма.

Выселяемым из аварийного дома гражданам, занимающим жилые помещения по договорам социального найма, другие жилые помещения предоставляются также по договорам социального найма (ст. 86 ЖК РФ).

При этом предоставляемое жилое помещение должно соответствовать следующим требованиям (ч. 1 ст. 89 ЖК РФ):

быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта;

быть равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению;

отвечать установленным требованиям и находиться в границах данного населенного пункта.

Если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи до выселения занимали квартиру или не менее чем две комнаты, наниматель соответственно имеет право на получение квартиры или на получение жилого помещения, состоящего из того же числа комнат, в коммунальной квартире (ч. 2 ст. 89 ЖК РФ).

Если объектом найма является комната в коммунальной квартире, то при определении общей площади предоставляемого жилого помещения должны быть учтены (ч. 4 ст. 16, ч. 1 ст. 42 ЖК РФ; разд. III Обзора судебной практики, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 29.04.2014):

общая площадь комнаты как части коммунальной квартиры, включая жилую площадь самой комнаты и площадь вспомогательных помещений, которые могут находиться при такой комнате и использоваться исключительно для обслуживания данной комнаты (например, кладовая);

доля площади вспомогательных помещений всей коммунальной квартиры в целом (кухни, туалета, ванной и т.д.), используемых для обслуживания более одной комнаты.

При наличии письменного согласия нанимателя по договору социального найма и проживающих совместно с ним членов его семьи допускается предоставление им взамен жилого помещения в аварийном доме жилого помещения меньшей площади. Такое согласие может быть закреплено в отдельном документе, а также во вновь заключаемом договоре социального найма (Письмо Госкорпорации «Фонд содействия реформированию ЖКХ» от 27.06.2019 N ВТ-07/1062).