****

**АДМИНИСТРАЦИЯ**

**ГОРОДСКОГО ОКРУГА**

**«АЛЕКСАНДРОВСК-САХАЛИНСКИЙ РАЙОН»**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**



от 25.12.2017 г. № 817

г. Александровск-Сахалинский

|  |
| --- |
| Об утверждении Положения об обеспечении жилищных прав граждан-собственников жилых помещений и граждан-нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда при переселении и освобождении жилых помещений, при сносе аварийного жилищного фонда в городском округе «Александровск-Сахалинский район» |

В рамках реализации программных мероприятий по переселению граждан, проживающих в городском округе «Александровск-Сахалинский район», из жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, руководствуясь статьями 5, 32 Жилищного кодекса РФ, а также в целях исполнения представления №1 Контрольно-счетной палаты городского округа «Александровск-Сахалинский район» от 17.10.2016г. №70, администрация городского округа «Александровск-Сахалинский район» **постановляет:**

1. Утвердить Положение об обеспечении жилищных прав граждан-собственников жилых помещений и граждан-нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда при переселении и освобождении жилых помещений, при сносе аварийного жилищного фонда в городском округе «Александровск-Сахалинский район».

2. Считать утратившим силу постановление администрации городского округа «Александровск-Сахалинский район» от 10.07.2013г. №317 «Об утверждении Порядка переселения граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда на территории ГО «Александровск-Сахалинский район»

3. Опубликовать настоящее постановление в газете «Красное знамя» и разместить на официальном сайте городского округа «Александровск-Сахалинский район» в сети «Интернет».

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на председателя комитета по управлению муниципальной собственностью муниципального образования городского округа «Александровск-Сахалинский район»

Исполняющий обязанности мэра городского

округа «Александровск-Сахалинский район» Т.Г. Мироманов

|  |
| --- |
| Утверждено постановлением администрации городского округа «Александровск-Сахалинский район»от 25.12.2017 г. № 817 |

ПОЛОЖЕНИЕ

«ОБ ОБЕСПЕЧЕНИИ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ ГРАЖДАН-СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И ГРАЖДАН-НАНИМАТЕЛЕЙ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА ПРИ ПЕРЕСЕЛЕНИИ И ОСВОБОЖДЕНИИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, ПРИ СНОСЕ АВАРИЙНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ «АЛЕКСАНДРОВСК-САХАЛИНСКИЙ РАЙОН»

I. Общие положения

1.1. Положение разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 №47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», "СП 54.13330.2011. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003" (утверждены Приказом Минрегиона Российской Федерации от 24.12.2010 №778).

1.2. Положение определяет порядок переселения граждан из аварийного многоквартирного жилого дома, подлежащего сносу, в рамках программных мероприятий на территории городского округа «Александровск-Сахалинский район».

1.3. Основанием для переселения (отселения) граждан из многоквартирных домов, подлежащих сносу, является решение администрации городского округа «Александровск-Сахалинский район» о сносе аварийного многоквартирного дома.

II. Порядок организации мероприятий по расселению

жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах,

признанных аварийными и подлежащими сносу

2.1. Перечень домов, признанных аварийными утверждается постановлением администрации городского округа «Александровск-Сахалинский район». На основании утвержденного постановления, осуществляется следующая работа:

1) Комитет по управлению муниципальной собственностью городского округа «Александровск-Сахалинский район» (далее – Комитет):

- организует работу с гражданами, проживающими в аварийном жилищном фонде, осуществляет сбор информации о количестве проживающих граждан, имеющих право на получение жилого помещения, о наличии правоустанавливающих документов на занимающее жилое помещение;

- формирует список граждан (нанимателей и собственников), имеющих право на переселение, в который включаются граждане, проживающие в жилых помещениях на основании: ордера (служебные), договора найма (социального найма, специализированного найма), свидетельства о государственной регистрации права собственности, решения суда;

- в течение месяца с момента утверждения перечня домов, признанных аварийными, направляет в адрес собственников помещений, требования о его сносе или реконструкции (приложение №1) в разумный срок, который должен составлять не более шести месяцев;

- готовит постановление об изъятии земельного участка и жилых помещений, в случае, если собственники в указанный выше срок не осуществили снос или реконструкцию указанного дома, земельный участок, на котором расположен указанный дом, подлежит изъятию для муниципальных нужд и, соответственно, подлежит изъятию каждое жилое помещение в указанном доме, за исключением жилых помещений муниципального жилищного фонда;

- представляет на государственную регистрацию принятое постановление об изъятии земельного участка и жилых помещений, в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

- заключает соглашения с собственниками жилых помещений, расположенных в доме, признанных аварийными о размере возмещения за жилое помещение, сроках и других условиях изъятия жилых помещений, предоставления другого жилого помещения, осуществляет проведение оценки жилых помещений, подлежащих изъятию.

2) Муниципальное казенное учреждение «Служба «Заказчик»:

- является заказчиком на выполнение работ по сносу многоквартирных домов, признанных аварийными, а также по разработке проектно-сметной документации и выполнению работ по сносу многоквартирных домов;

- представляет в Комитет информацию о снесенных домах.

III. Предоставление жилых помещений гражданам,

проживающим в муниципальных жилых помещениях, расположенных

в домах, признанных аварийным

и подлежащего сносу

3.1. Переселение граждан из муниципального жилищного фонда, признанного аварийным и подлежащим сносу, осуществляется путем предоставления нанимателю и членам его семьи другого благоустроенного жилого помещения, пригодного для постоянного проживания, по договору социального найма.

3.2. Жилое помещение по договору социального найма должно отвечать нормативным требованиям, равнозначным по общей площади, ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и находиться в черте данного населенного пункта.

3.3. Жилые помещения предоставляются гражданам по договорам социального найма по нормам в соответствии со "СП 54.13330.2011. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003" (утв. Приказом Минрегиона Российской Федерации от 24.12.2010 N 778) (далее - "СНИП"):

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Число жилых комнат | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Рекомендуемая площадь квартир, кв. м | 28 - 38 | 44 - 53 | 56 - 65 | 70 - 77 | 84 - 96 | 103 - 109 |

3.3.1. В случае отсутствия в собственности городского округа «Александровск-Сахалинский район» жилых помещений, отвечающих показателям "СНИПа" в части рекомендуемой площади квартир, Комитет имеет право предоставить жилые помещения большей площади максимального размера рекомендуемой площади квартир в ранее занимаемом жилом помещении.

3.4. С согласия нанимателя и членов его семьи им может быть предоставлено благоустроенное жилое помещение меньшей площади либо с меньшим числом комнат, но равнозначным по площади.

3.5. После утверждения постановления с перечнем авариных многоквартирных домов, решения о переселении граждан, проживающих в муниципальных жилых помещениях, признанных аварийными и подлежащими сносу, не допускается заключение новых договоров, обмен жилых помещений и совершение иных действий, препятствующих освобождению жилого помещения, без согласия наймодателя, изменение заключенных ранее договоров найма при увеличении состава семьи, за исключением случаев вселения:

1) несовершеннолетних детей граждан, проживающих по договорам найма;

2) граждан, за которыми признано право пользования помещением на основании решения суда.

3.6. Требования граждан, не основанные на нормах законодательства РФ и нормативно-правовых актах городского округа «Александровск-Сахалинский район», о предоставлении жилого помещения в конкретном месте, доме, на этаже, по конкретному адресу, с определенным количеством комнат удовлетворению не подлежат.

3.7. Гражданам, выселяемым из служебного жилого помещения, занимаемого по договору найма специализированного жилого помещения, по решению администрации городского округа «Александровск-Сахалинский район» предоставляется другое жилое помещение по договору найма служебного жилого помещения.

3.8. Распределение жилых помещений среди граждан – нанимателей производится путем жеребьевки, вытянутый жетон с адресом жилого помещения является основанием для написания соответствующего заявления о предоставлении данного жилого помещения гражданину-нанимателю. При проведении жеребьевки присутствуют: председатель Комитета, заместитель председателя-начальник отдела жилищных и земельных отношений Комитета, ведущий специалист Комитета, по итогам проведенной жеребьевки составляется протокол распределения жилых помещений во вновь возведенном доме (приложение №2), в которой вносятся сведения о адресе жилого помещения и его нанимателе, о дате получения ключей гражданином, протокол подписывается всеми присутствующими лицами.

3.9. Заявления о предоставлении другого жилого помещения рассматриваются на комиссии по жилищным вопросам при администрации городского округа «Александровск-Сахалинский район», постановление об утверждении протокола комиссии по жилищным вопросам при администрации городского округа «Александровск-Сахалинский район» является основанием для заключения договоров найма (социального найма, специализированного найма).

3.10. Граждане, которым предоставлено жилое помещение по договору найма (социального найма, специализированного найма) обязаны в течение 5 дней с момента уведомления их, обратиться в Комитет для заключения договора найма (социального найма, специализированного найма).

3.11. Граждане, отказавшиеся от переселения из жилого помещения, расположенного в многоквартирном доме, признанным аварийным, подлежат выселению в судебном порядке.

3.12. Наниматель и члены его семьи обязаны освободить жилое помещение, расположенное в многоквартирном доме, признанным аварийным в течение 14 дней с момента заключения договора найма (социального найма, специализированного найма), сдав ключи от ранее занимаемого жилого помещения.

IV. Предоставление жилых помещений

собственникам жилых помещений, расположенных

в домах, признанных аварийным

и подлежащего сносу

4.1. Собственникам жилых помещений многоквартирного дома, признанного аварийным и подлежащим сносу в установленном Правительством Российской Федерации порядке, по соглашению сторон может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения равнозначное жилое помещение с зачетом его стоимости в размер возмещения за жилое помещение.

4.2. В случае достижения согласия собственнику предоставляется равнозначное жилое помещение путем заключения договора мены. Равнозначным жилым помещением признается жилое помещение, площадь которого не меньше площади освобождаемого помещения. При наличии письменного согласия собственника (собственников) может быть предоставлено жилое помещение меньшей площади.

4.3. При невозможности предоставления собственнику равнозначного жилого помещения взамен ранее занимаемого может быть предоставлено жилое помещение большей площади.

4.4. Жилое помещение собственнику предоставляется на этаже равноценном этажу (при наличии письменного согласия всех собственников жилого помещения, подлежащего расселению) ранее занимаемого жилого помещения, о чем вносится соответствующая запись в протокол распределения жилых помещений во вновь возведенном доме (приложение №2), в которой вносятся сведения о адресе жилого помещения и его нанимателе, о дате получения ключей гражданином, протокол подписывается всеми присутствующими лицами.

4.5. Заявления о предоставлении другого жилого помещения рассматриваются на комиссии по жилищным вопросам при администрации городского округа «Александровск-Сахалинский район», постановление об утверждении протокола комиссии по жилищным вопросам при администрации городского округа «Александровск-Сахалинский район» является основанием для заключения договора мены.

4.6. Собственник и члены семьи собственника обязаны освободить жилое помещение, расположенное в многоквартирном доме, признанным аварийным и подлежащим сносу, в течение 14 календарных дней со дня заключения договора мены.

4.7. В случае несогласия собственника с предоставлением другого жилого помещения в счет размера возмещения за жилое помещение или несогласия с предложенным вариантом жилого помещения производится изъятие земельного участка для муниципальных нужд, на котором расположен многоквартирный дом, и, соответственно, всех жилых помещений, расположенных в данном жилом доме, за исключением жилых помещений муниципального жилищного фонда, в порядке, установленном разделом II настоящего Положения.

4.8. При определении размера возмещения за жилое помещение в него включаются рыночная стоимость жилого помещения, определенная на основании отчета об оценке, выполненного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, 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.

4.9. Собственнику жилого помещения, подлежащего изъятию, направляется уведомление о принятом решении об изъятии земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд, а также проект соглашения об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд в порядке и в сроки, которые установлены федеральным законодательством.

4.10. В случае, если собственник не заключил соглашение об изъятии недвижимого имущества, в том числе по причине несогласия с решением об изъятии у него жилого помещения, допускается принудительное изъятие жилого помещения на основании решения суда. Соответствующий иск может быть предъявлен в течение срока действия решения об изъятии земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом. При этом указанный иск не может быть подан ранее чем до истечения 3-х месяцев со дня получения собственником проекта соглашения об изъятии.

V. Заключительные положения

Собственники (наниматели) жилых помещений жилищного фонда, признанного аварийным и подлежащим сносу, несут обязанность по оплате жилищных и коммунальных услуг:

- за сдаваемое жилое помещение до сдачи жилого помещения;

- за получаемое жилое помещение с момента получения комплекта ключей от нового жилого помещения.

При отказе освободить занимаемое жилое помещение спор подлежит рассмотрению в судебном порядке, в соответствии с действующим законодательством РФ.

Настоящее положение распространяется на отношения, возникшие при переселении граждан, проживающих в аварийном многоквартирном доме и изъявивших желание переселиться на территорию городского округа «Александровск-Сахалинский район», в соответствии с договорами о межмуниципальном сотрудничестве.

|  |
| --- |
| Приложение №1к постановлению администрации городского округа «Александровск-Сахалинский район» от 25.12.2017 г. № 817 |



**КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ ГОРОДСКОГО ОКРУГА**

**«АЛЕКСАНДРОВСК-САХАЛИНСКИЙ РАЙОН»**

694420 г. Александровск–Сахалинский, ул. Советская, 7,

тел./факс: (42434) 4-29-61



|  |  |
| --- | --- |
| № от  |  |

**Требование**

Комитет по управлению муниципальной собственностью городского округа «Александровск-Сахалинский район» сообщает, что согласно акту обследования жилого помещения и заключению о признании жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_, многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Александровск-Сахалинский, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_\_, в котором находится принадлежащее Вам на праве собственности жилое помещение, признан аварийным и подлежащим сносу.

Вы, как собственник жилого помещения, обязаны исполнить требования, указанные в пункте 10 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, а именно: произвести снос или реконструкцию, в течении шести месяцев.

В случае, если Вами, в течение установленного срока не будут исполнены требования, указанные в пункте 10 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, Ваше жилое помещение будет изъято для муниципальных нужд с предоставлением по соглашению сторон выкупной стоимости жилого помещения либо другого жилого помещения аналогичного по площади ранее занимаемому жилому помещению.

|  |
| --- |
| Приложение №2к постановлению администрации городского округа «Александровск-Сахалинский район» от 25.12.2017 г. № 817 |



**КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНОЙ**

**СОБСТВЕННОСТЬЮ ГОРОДСКОГО ОКРУГА**

**«АЛЕКСАНДРОВСК-САХАЛИНСКИЙ РАЙОН»**

694420 г. Александровск–Сахалинский, ул. Советская, 7,

тел./факс: (42434) 4-29-61 

**ПРОТОКОЛ**

жеребьевки распределения жилых помещений во вновь возведенном доме, расположенном по адресу: г. Александровск-Сахалинский, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_, корпус \_\_\_\_

г. Александровск-Сахалинский «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_г.

Жеребьевка распределения жилых помещений во вновь возведенном доме, расположенном по адресу: г. Александровск-Сахалинский, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_\_, корпус \_\_\_\_ проходила в присутствии:

|  |  |
| --- | --- |
| Председателя Александровск-Сахалинского КУМС  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Заместителя председателя-начальника отдела жилищных и земельных отношений Александровск-Сахалинского КУМС  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Ведущего специалиста Александровск-Сахалинского КУМС  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  |

По результатам проведенной жеребьевки, нанимателями и собственниками расселяемых жилых помещений были вытянуты номера жилых помещений во вновь возведенном доме, расположенном по адресу: г. Александровск-Сахалинский, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_\_, корпус \_\_\_\_ в соответствии с вытянутыми номерами жилые помещения в данном доме распределены следующим образом:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **адрес предоставляемого жилого помещения** | **Ф.И.О. переселяемого нанимателя/собственника** | **Подпись, дата** | **Дата и подпись получения комплекта ключей** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

Подписи:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/