УТВЕРЖДЕН

постановлением мэра

муниципального образования

Ногликский муниципальный округ

Сахалинской области

от 27 июня 2025 года № 105

ПОРЯДОК

реализации прав граждан и обеспечения жилищных прав собственников

и нанимателей жилых помещений при переселении из аварийного жилья

в муниципальном образовании Ногликский муниципальный округ

Сахалинской области

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок реализации прав граждан и обеспечения жилищных прав собственников и нанимателей жилых помещений при переселении из аварийного жилья в муниципальном образовании Ногликский муниципальный округ Сахалинской области (далее - порядок) разработан в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», 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, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом», постановлением Правительства Сахалинской области от 09.08.2023 № 421 «Об утверждении государственной программы Сахалинской области «Обеспечение населения Сахалинской области качественным жильем» и о признании утратившими силу некоторых нормативных правовых актов», постановлением администрации муниципального образования «Городской округ Ногликский» от 30.07.2014 № 503 «Об утверждении муниципальной программы «Обеспечение населения муниципального образования «Городской округ Ногликский» качественным жильем качественным жильем на 2015-2020 годы».

1.2. Порядок определяет механизм реализации полномочий органов местного самоуправления муниципального образования Ногликский муниципальный округ Сахалинской области по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, предоставлению жилых помещений гражданам, являющимся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, либо собственникам жилых помещений, признанных в установленном порядке непригодными для проживания и подлежащими сносу.

1.3. Признание жилого помещения непригодным для проживания, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу производится в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом».

1.4. Жилые помещения предоставляются нанимателям и собственникам жилых помещений, расположенных в домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, в порядке и на условиях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

1.5. Финансирование мероприятий осуществляется за счет средств межбюджетных трансфертов, а также средств бюджета муниципального образования Ногликский муниципальный округ Сахалинской области.

2. Основания и порядок освобождения жилых помещений

2.1. Освобождение жилых помещений - это юридическая и фактическая передача жилого помещения, свободного от любых обременений и прав третьих лиц, органам местного самоуправления муниципального образования Ногликский муниципальный округ Сахалинской области.

Жилое помещение сдается по акту приема-передачи уполномоченному органу местного самоуправления муниципального образования Ногликский муниципальный округ Сахалинской области (далее - уполномоченный орган местного самоуправления).

Уполномоченный орган местного самоуправления определяется постановлением мэра муниципального образования Ногликский муниципальный округ Сахалинской области.

2.2. Освобождение жилых помещений осуществляется в следующих случаях:

- изъятие жилого помещения с предоставлением взамен изымаемого жилого помещения равнозначного на территории муниципального образования Ногликский муниципальный округ Сахалинской области;

- изъятие жилого помещения с предоставлением взамен изымаемого жилого помещения равнозначного на территории другого муниципального образования Сахалинской области;

- предоставление компенсации в денежной форме (выкупной стоимости) за изымаемое жилое помещение для муниципальных нужд;

- предоставление другого жилого помещения по договору социального или специализированного найма на территории муниципального образования Ногликский муниципальный округ Сахалинской области.

2.3. Основанием для освобождения жилых помещений является правовой акт уполномоченного органа местного самоуправления, принимаемый в связи с признанием в установленном порядке жилого дома (жилого помещения) аварийным (непригодным для проживания) и подлежащим сносу и изъятием в установленном порядке земельного участка или его части для муниципальных нужд в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

2.4. В случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу, уполномоченный орган местного самоуправления предъявляет к собственникам помещений данного дома требование о сносе дома в разумный срок за счет их собственных средств с одновременным направлением утвержденного решения.

Требование о сносе дома и копия утвержденного решения направляется собственникам по месту их регистрации заказным письмом, либо, при наличии согласия собственника, иным средством связи   
(по электронной почте, телеграммой, телефонограммой, факсимильной связью и т.п.).

2.5. При принятии в установленный срок собственниками помещений в многоквартирном доме решения о сносе дома и новом строительстве на сформированном земельном участке, в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, решение собрания собственников помещений направляется в уполномоченный орган муниципального образования Ногликский муниципальный округ Сахалинской области для подготовки соответствующего правового акта.

2.6. В случае непринятия собственниками помещений многоквартирного дома, признанного в установленном порядке аварийным (непригодным для проживания) и подлежащим сносу, решения о самостоятельном сносе дома, уполномоченный орган местного самоуправления включает такой дом в муниципальную программу, которой регламентированы вопросы финансирования мероприятий по переселению граждан из аварийного жилья с одновременным включением такого дома в автоматизированную информационную систему «Фонд развития территорий» (далее - АИС «Фонд развития территорий»).

В случае непринятия собственниками помещений многоквартирного дома, признанного аварийным (непригодным для проживания), решения о самостоятельном сносе дома, уполномоченный орган местного самоуправления издает соответствующий правовой акт об изъятии земельного участка, на котором он расположен, для муниципальных нужд, в рамках которого подлежит изъятию каждое жилое помещение в указанном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию Ногликский муниципальный округ Сахалинской области, в порядке, предусмотренном статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.7. Уполномоченный орган местного самоуправления в соответствии с правовым актом, указанным в пункте 2.3 настоящего Порядка, принимает решение по каждому жилому помещению, подлежащему освобождению или изъятию (далее - Решение).

В Решении указываются:

1) Основания освобождения или изъятия жилых помещений;

2) Жилые помещения, подлежащие освобождению либо изъятию;

3) Уполномоченный орган местного самоуправления или лицо, осуществляющее переселение граждан, предоставление жилых помещений и/или выплачивающее возмещение (компенсацию) либо выкупную цену собственнику за жилые помещения;

4) Сроки освобождения или изъятия данного жилого помещения;

5) Общая жилая площадь жилого дома, подлежащего освобождению;

6) Иные существенные условия освобождения или изъятия жилого помещения (жилого дома).

2.8. Решение является основанием для заключения договоров либо соглашений о предоставлении жилых помещений нанимателям и пользователям жилых помещений, о возмещении (компенсации) либо о выкупной цене жилого помещения с собственниками, освобождающими жилые помещения.

3. Порядок переселения граждан-нанимателей

жилых помещений

3.1. Переселение граждан, занимающих жилые помещения по договору социального найма, осуществляется путем предоставления нанимателю и членам его семьи другого благоустроенного жилого помещения, пригодного для постоянного проживания, по договору социального найма в границах муниципального образования Ногликский муниципальный округ Сахалинской области, преимущественно в том населенном пункте, в котором ранее проживал наниматель жилого помещения.

3.2. Предоставляемое гражданам-нанимателям жилое помещение в связи с переселением в другое жилое помещение по договору социального найма должно быть благоустроенным, площадью не менее площади ранее занимаемого жилого помещения. С согласия нанимателя и членов его семьи им может быть предоставлено благоустроенное жилое помещение меньшей площади в пределах социальной нормы по договору социального найма в соответствии с действующим законодательством взамен ранее занимаемого.

3.3. Гражданам, выселяемым из служебного жилого помещения, занимаемого по договору найма специализированного жилого помещения, по соответствующему правовому акту уполномоченного органа местного самоуправления предоставляется другое жилое помещение по договору найма служебного жилого помещения, равнозначное по количеству комнат в занимаемом ранее жилом помещении, и площадью не менее площади ранее занимаемого жилого помещения.

3.4. Правовой акт уполномоченного органа местного самоуправления о предоставлении жилого помещения является основанием для заключения договора социального найма жилого помещения.

4. Порядок переселения граждан-собственников

жилых помещений при расселении многоквартирного дома,

признанного аварийным

4.1. Гражданам-собственникам жилых помещений, расположенных в аварийном многоквартирном доме, в связи с изъятием жилых помещений (в соответствии со статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации) в случае отсутствия иных жилых помещений (на дату признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции), предоставленных по договору социального найма, либо принадлежащих на праве собственности, производится:

- предоставление взамен изымаемого жилого помещения другого жилого помещения с зачетом предусмотренного денежного возмещения;

- выплата денежного возмещения за изымаемое жилое помещение в соответствии с действующим законодательством (по согласованию с собственником жилого помещения).

4.2. Гражданам-собственникам жилых помещений, расположенных в аварийном жилищном фонде, имеющим иные жилые помещения, предоставленные по договору социального найма, либо принадлежащие на праве собственности:

- выплата денежного возмещения за изымаемое жилое помещение в соответствии с действующим законодательством;

- предоставление взамен изымаемого жилого помещения другого равнозначного жилого помещения с зачетом предусмотренного денежного возмещения. Разница между суммой денежного возмещения, определенного на основании оценки рыночной стоимости жилого помещения, и стоимостью предоставляемого жилого помещения, оплачивается гражданином за счет собственных средств.

4.3. 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 указанным в части 6 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

4.4. 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 на выплату возмещения за изымаемое жилое помещение, рассчитанного в соответствии с п. 4.3 Порядка, размер которого не может превышать стоимость приобретения ими такого жилого помещения, при этом положения частей 8 и 8.1 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации в отношении таких граждан не применяются.

4.5. В случае если не достигнуто соглашение о рыночной стоимости жилого помещения, подлежащего сносу, или о других условиях предоставления жилого помещения, спор подлежит разрешению в судебном порядке.

4.6. При достижении согласия с собственником жилого помещения о предоставлении ему взамен освобождаемого жилого помещения в многоквартирном доме, подлежащего сносу, другого жилого помещения, с ним заключается договор мены, в соответствии с которым собственнику предоставляется другое благоустроенное жилое помещение из муниципального жилищного фонда.

По согласованию сторон с собственником жилого помещения при заключении договора мены может быть заключено соглашение о доплате за предоставление дополнительной площади жилого помещения.

При предоставлении жилого помещения в многоквартирном доме, построенном в рамках программы переселения граждан из аварийного жилищного фонда или приобретенного на вторичном рынке, большего по площади, чем ранее занимаемое, гражданин-собственник производит доплату разницы стоимости площадей жилых помещений. Доплата в рублях за излишне предоставленную площадь рассчитывается по следующей формуле:

Д=(S1-S2)\*Ц, где:

Д - доплата за излишне предоставленную площадь (руб.);

S1 - общая площадь вновь предоставленного жилого помещения (кв.м);

S2 - общая площадь ранее занимаемого жилого помещения (кв.м).

Примечание:

В общую площадь жилого помещения не входит площадь балкона, лоджии, веранды и террасы.

Расчет себестоимости одного квадратного метра жилого помещения построенного многоквартирного дома производится на основании постановления администрации муниципального образования. Расчет цены одного квадратного метра жилого помещения на вторичном рынке производится из расчета рыночной стоимости жилого помещения на дату заключения договора мены.

4.7. Гражданам и членам их семей, постоянно и фактически проживающим в одном и единственном жилом помещении, находящемся в собственности, признанном в установленном порядке непригодным для проживания, при наличии возможности, может предоставляться другое жилое помещение по договору социального найма, при условии, что вышеуказанные граждане состоят на учете в качестве нуждающихся в предоставлении жилого помещения по договору социального найма и признаны в установленном порядке малоимущими в целях предоставления жилого помещения по договору социального найма.

4.8. В случае предоставления гражданину-собственнику взамен изымаемого жилого помещения другого жилого помещения, предоставляемое жилое помещение должно быть равнозначным, благоустроенным, отвечать установленным требованиям и находиться в черте соответствующего населенного пункта на территории муниципального образования Ногликский муниципальный округ Сахалинской области.

В качестве исключения гражданину, отвечающему требованиям, установленным в пункте 4.9 настоящего Порядка, с его письменного согласия, взамен изымаемого жилого помещения может предоставляться равнозначное жилое помещение на территории другого муниципального образования Сахалинской области с учетом положений пункта 4.10 Порядка.

4.9. Взамен изымаемого жилого помещения гражданину - собственнику жилого помещения, расположенного в многоквартирном доме, признанном аварийным, может предоставляться равнозначное жилое помещение на территории другого муниципального образования Сахалинской области при условии соответствия указанного гражданина совокупности следующих требований:

- достижение возраста 50 лет на момент расселения аварийного многоквартирного дома, включенного в муниципальную программу, которой регламентированы вопросы финансирования мероприятий по переселению граждан из аварийного жилья, и в АИС «Фонд развития территорий»;

- наличие стажа работы в районах Сахалинской области, относящихся к районам Крайнего Севера (городские округа: Курильский, Ногликский, Охинский, Северо-Курильский, Южно-Курильский), не менее 15 календарных лет.

При расселении жилых домов, признанных аварийными, необходимо учитывать приоритетность переселения граждан, соответствующих вышеуказанным требованиям, являющихся инвалидами I или II группы и нуждающихся в лечении. При даче письменного согласия на переселение в жилое помещение на территории другого муниципального образования Сахалинской области гражданин предоставляет в адрес уполномоченного органа местного самоуправления документы, подтверждающие соответствие вышеуказанным требованиям.

4.10. При принятии решения о переселении граждан в равнозначное жилое помещение, расположенное на территории другого населенного пункта Сахалинской области, учитывается приоритетность предоставления жилого помещения в муниципальном образовании городской округ «Город Южно-Сахалинск», а при отсутствии в указанном муниципальном образовании жилых помещений, отвечающих установленным требованиям, с письменного согласия гражданина и по его выбору предоставляется равнозначное жилое помещение на территории другого муниципального образования Сахалинской области (городские округа: Анивский, Долинский, Корсаковский, Макаровский, Невельский, Поронайский, Томаринский, Холмский).

5. Заключительные положения

5.1. Собственники и наниматели жилых помещений несут обязанность по оплате жилищных и коммунальных услуг за жилое помещение до сдачи жилого помещения по акту приема-передачи.

5.2. При отказе освободить занимаемое жилое помещение спор подлежит рассмотрению в судебном порядке.

5.3. Переселение граждан, проживающих в жилых домах, признанных в установленном порядке аварийными, может осуществляться с увеличением 20% площади предоставляемого жилья с учетом нормативных значений, предусмотренных «СП 54.13330.2022. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. СНиП 31-01-2003» (утвержден и введен в действие приказом Минстроя России от 13.05.2022 № 361/пр).