



Аварийное и ветхое жилье является проблемой многих городов России. Поскольку ремонт в таких домах не проводился десятилетиями, они не только портят облик городов, но и создают угрозу для жизни жильцов. В связи с этим на период с 2002 по 2010 гг. была разработана целевая федеральная программа «Жилье», в рамках которой местные власти должны были обеспечить переселение граждан из домов, признанных аварийными и ветхими. Но поскольку с этой задачей справились не все регионы РФ, действие программы было продлено до конца 2021 года.

С 2020 года разработана и запущена новая программа «Жилье»

Президент РФ В. В. Путин поручил правительству совместно с регионами выработать новые механизмы расселения аварийного жилого фонда и запустить их с 1 января 2020 года. Глава государства также потребовал от чиновников повышать качество госуслуг и расширить участие в проведении независимой оценки качества социальных услуг ОНФ, «социально ориентированных НКО» и общественных палат.

Что представляет из себя программа «Жилье»

В 2010 году Президент России подписал федеральный закон, регламентирующий процесс расселения людей из аварийного жилья. Планировалось, что к окончанию этой программы граждане, проживающие в аварийном жилище, будут переселены в современные и безопасные дома с благоприятными условиями для проживания. Но как оказалось, в 2019 году программа сноса и расселения аварийного жилья была выполнена далеко не всеми регионами РФ. В связи с этим правительство перенесло конечный срок расселения граждан из критически устаревших объектов на 31 сентября 2021 года.

Согласно условиям программы «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры», финансирование по расселению идет из федерального бюджета. При этом власти субъектов должны утвердить индивидуальные программы расселения сроком на три года. Поскольку в 2007 года отселение и капитальный ремонт жилого фонда курируется Фондом ЖКХ, именно эта структура создает региональные комиссии, которые определяют состояние домов.

Какое жилье признается аварийным?

Действие государственной программы переселения распространяется только на дома, которые официальные признаны аварийными, то есть, непригодными для жизни. Жилье считается ветхим в том случае, если износ здания составляет как минимум 70%. Установлением степени износа жилья занимаются специально созданные межведомственные комиссии (пункт 4 статьи 15 ЖК РФ). Согласно 7 пункту этой же статьи, если комиссия признала объект непригодным для проживания или аварийным, значит, этот объект будет снесен или реконструирован.

Межведомственная комиссия проверяет лишь те дома, которые внесены в индивидуальную программу регионального развития. Однако комиссия проверка также может быть создана при наличии многочисленных письменных обращений жильцов дома. В ходе проверки комиссия составляет акт и выносит решение о состоянии объекта. Для работы специалистам комиссии потребуются планы помещений, заявления жильцов, технические паспорта и копии документов, подтверждающие право собственности.

В каких случаях жилье признается аварийным?

Аварийным (непригодным для жизни) жилой объект признается при наличии следующих факторов:

- деформация фундамента или стен;
- объект расположен в зоне затопления или схода лавин;
- есть вероятность обрушения дома;
- несущая способность жилья была снижена из-за пожаров, взрывов или землетрясения;
- здание разрушено в результате техногенной аварии.

Расселение предусмотрено только для жильцов аварийного жилфонда, т.к., проживая в таких объектах, они рискуют своей жизнью и здоровьем. Но расселение не рассчитано на граждан, проживающих в домах, которые признаны ветхими. Однако при значительной степени износа объект может получить статус ветхого жилья, который означает, что в скором времени дом будет снесен.

Читайте также: [Необходимые документы для оформления аварийного жилья, сроки сноса и порядок получения квартиры.](#)

Как стать участником программы «ветхое жилье»?

Если жильцы подозревают, что техническое состояние их дома является непригодным для проживания, им необходимо обратиться в органы местного самоуправления. При обращении граждан представители региональных властей обязаны направить жильцов в специализированную организацию по определению состояния зданий. Получив заключение специалистов, жильцам следует обратиться в межведомственную комиссию, которая проведет экспертизу.

Для обращения потребуется предоставить следующий комплект документов:

- план жилого помещения;
- копии правоустанавливающих документов (заверенные нотариально);
- технический паспорт объекта;
- заключение организации о состоянии объекта;
- письменные жалобы жильцов дома.

После проверки комиссия обязана вынести решение в течение 30-ти дней. Но если существует опасность для здоровья или жизни жильцов, заключение комиссии выносится в течение 1-го рабочего дня. В том случае, если комиссия не признала объект аварийным, но жильцы не согласны с этим решением, они могут обратиться в суд для

привлечения независимых экспертов.

Читайте также: [Реновация пятиэтажек несносимых серий в Москве в 2020 году: свежая информация](#)

Условия получения нового жилья по программе расселение

Если состояние дома признается аварийным, органы местного самоуправления обязаны переселить жильцов в кратчайшие сроки. При этом в процессе расселения должны соблюдаться следующие условия:

1. Собственники (арендаторы) аварийного жилья получают равнозначное по метражу жилище. Новое жилье должно быть благоустроенным и оснащенным плитой, сантехникой, отоплением, канализацией, водопроводом, а также электроснабжением.
2. Жильцам предоставляется три варианта переселения, но индивидуальные пожелания граждан не учитываются.
3. Жильцы, проживающие в аварийном объекте по договору найма, получают новое жилье на таких же условиях.
4. Метраж нового жилья рассчитывается на основании актуальных норм для жилья, которое предоставляется по соцнайму. Например, семья, состоящая из двух человек, получит однокомнатную квартиру площадью 44-50 кв. метров. Семья из трех человек получит квартиру размером в 62-74 кв. метра. Согласно нормам, на каждого прописанного человека выделяется не менее 18-ти кв. метров.
5. Если жилец аварийного дома также стоял в очереди на улучшение жилищных условий, то при расселении он получит квартиру с учетом недостающих метров. В особых случаях (например, в местном жилищном фонде отсутствуют квартиры необходимых размеров) выделяется дополнительная квартира.

6. При расселении граждане не могут поселиться в коммунальные квартиры.

7. Новое жилье должно располагаться на территории того же административного района, что и аварийный объект. Но при согласии жильцов их могут переселить и в другие районы.

8. Расселение осуществляется только при наличии письменного заявления собственника.

9. Расселение всех жильцов производится в течение года с даты признания дома аварийным.

10. Между собственником будущей квартиры и владельцем дома составляется детальный договор. Как правило, владельцем дома является муниципалитет.

11. Если вместо новой квартиры собственник желает получить денежную компенсацию, он может написать соответствующее заявление. Однако удовлетворение запроса производится на усмотрение муниципалитета. К тому же, расчет компенсационной стоимости не выгоден владельцу сносимого жилья.

12. Затраты на переезд несут местные власти. Однако грузовой транспорт предоставляется только один раз.

13. С момента признания дома аварийным владельцы сносимого жилья не имеют право менять или продавать квартиру. При совершении такой сделки она будет признана незаконной.

14. После заключения договора между собственником аварийного жилья и владельцем

дома переезд должен состояться в течение одного месяца.

15. Если собственник аварийного жилья проживал в квартире, метраж которой значительно ниже установленной нормы, при переселении он получит квартиру со стандартным метражом, то есть, размер нового объекта недвижимости увеличится.

16. Жители коммунальных квартир при переселении получают отдельные квартиры.

Если жильцы дома не согласны с решением межведомственной комиссии, им придется обратиться в суд. При этом в качестве доказательств того, что комиссия допустила ошибки или нарушила порядок принятия заключения, жильцам нужно будет дополнить свой иск письменным заключением независимой технической экспертизы.