

СТАТЬЯ

Одним из приоритетных направлений надзорной деятельности органов прокуратуры является надзор за исполнением законодательства при переселении граждан из аварийного жилищного фонда.

Нарушения жилищных прав граждан, проживающих в аварийных домах, носят системный характер, зачастую влекут угрозу причинения вреда их жизни и здоровью.

В этой связи проведение проверок исполнения органами местного самоуправления, управляющими организациями законодательства при переселении граждан из аварийного жилищного фонда должно носить системный характер.

На территории города расположено 14 многоквартирных домов (далее МКД) признанных межведомственной комиссией для оценки жилых помещений муниципального жилищного фонда г. Новоалтайска аварийными и подлежащими сносу. Указанные МКД не включены в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2007 №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

Процедура изъятия жилого помещения в связи с признанием многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу установлена статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ).

В соответствии с ч. 10 ст. 32 ЖК РФ признание в установленном Правительством Российской Федерации порядке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции является основанием для предъявления органом, принявшим решение о признании такого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, к собственникам помещений в указанном доме требования о его сносе или реконструкции в разумный срок. В случае, если данные собственники в установленный 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, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию, в порядке, предусмотренном частями 1-3, 5-9 данной статьи.

Согласно ч. 1 ст. 32 ЖК РФ жилое помещение может быть изъято у собственника в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд. Предоставление возмещения за часть жилого помещения допускается не иначе как с согласия собственника. В зависимости от того, для чьих нужд изымается земельный участок, выкуп жилого помещения осуществляется на основании решения уполномоченного федерального органа исполнительной власти, исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления.

В соответствии с ч. 2 ст. 32 ЖК РФ изъятие жилого помещения в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд осуществляется в порядке, установленном для изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Как указано в Обзоре законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за третий квартал 2009 года, утвержденном Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 25.11.2009, решение вопроса о выкупе жилого помещения либо предоставлении взамен изымаемого жилого помещения другого жилого помещения требует соблюдения предварительной процедуры, как по направлению органом

местного самоуправления собственникам жилых помещений требования о сносе аварийного дома либо его реконструкции, так и последующему принятию органом местного самоуправления решения об изъятии земельного участка, на котором расположен аварийный дом, если собственники жилых помещений в этом доме не выполнили требование о его сносе или реконструкции.

Согласно п. 22 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации», в том случае, если собственники жилых помещений в предоставленный им срок не осуществили снос или реконструкцию многоквартирного дома, органом местного самоуправления принимается решение об изъятии земельного участка, на котором расположен указанный аварийный дом, для муниципальных нужд (они заключаются в том, чтобы на территории муниципального образования не было жилого дома, не позволяющего обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан) и, соответственно, об изъятии каждого жилого помещения в доме путем выкупа, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию. К порядку выкупа жилых помещений в аварийном многоквартирном доме в этом случае согласно ч. 10 ст. 32 ЖК РФ применяются нормы частей 1-3, 5-9 статьи 32 ЖК РФ. При этом положения ч. 4 ст. 32 ЖК РФ о предварительном уведомлении собственника об изъятии принадлежащего ему жилого помещения применению не подлежат.

Бездействие органа местного самоуправления по принятию соответствующих решений, необходимых для соблюдения процедур, перечисленных в ч. 10 ст. 32 ЖК РФ, является основанием для его обжалования гражданами.

В Обзоре судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденном Президиумом Верховного Суда РФ 29.04.2014, указано, что в случае, если многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу, не включен в региональную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, суд не вправе обязать органы государственной власти или местного самоуправления обеспечить собственника изымаемого жилого помещения в таком доме другим жилым помещением, поскольку из содержания статьи 32 ЖК РФ следует, что на орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявший решение об изъятии жилого помещения, возлагается обязанность лишь по выплате выкупной цены изымаемого жилого помещения.

Прокуратурой города в 2021 г. по результатам надзорных проверок в Новоалтайский городской суд направлено 6 исковых заявлений об обязанности Администрацию г. Новоалтайска, комитет Администрации г. Новоалтайска по жилищно-коммунальному, газовому хозяйству, энергетике, транспорту и строительству изъять у жителей МКД путем выкупа жилые помещения, и выплатить в качестве возмещения за жилые помещения денежные средства.

Иски рассмотрены, удовлетворены, в текущем году муниципалитетом осуществляется работа по исполнению судебных решений.

Помощник прокурора
г. Новоалтайска

юрист 1 класса

Т.Д. Лукашова