

РОССИЙСКАЯ
ФЕДЕРАЦИЯ



ЧЕЧЕНСКАЯ
РЕСПУБЛИКА

СОВЕТ ДЕПУТАТОВ ГОРОДА ГРОЗНОГО

Р Е Ш Е Н И Е

«29» 11 2010г.

г. Грозный

№ 88

Об утверждении Положения о порядке принятия решения по переселению граждан из жилых помещений муниципального жилищного фонда, признанных непригодными для проживания, из многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или непригодными для проживания, в городе Грозном

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом города Грозного, Совет депутатов города Грозного

РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение о порядке принятия решения по переселению граждан из жилых помещений муниципального жилищного фонда, признанных непригодными для проживания, из многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или непригодными для проживания согласно приложению.
2. Настоящее решение вступает в силу со дня его опубликования в газете «Столица +».

Председатель Совета

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Ахмадов".

Р.А. Ахмадов

Мэр города Грозного

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Хучиев".

М.М. Хучиев

Утверждено
решением Совета депутатов
города Грозного
от 29 “ 11 ” 2010 г. N 88

ПОЛОЖЕНИЕ

О ПОРЯДКЕ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЯ ПО ПЕРЕСЕЛЕНИЮ ГРАЖДАН ИЗ ЖИЛЫХ
ПОМЕЩЕНИЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА, ПРИЗНАНЫХ
НЕПРИГОДНЫМИ ДЛЯ ПРОЖИВАНИЯ, ИЗ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ,
ПРИЗНАННЫХ АВАРИЙНЫМИ И ПОДЛЕЖАЩИМИ СНОСУ ИЛИ
НЕПРИГОДНЫМИ ДЛЯ ПРОЖИВАНИЯ, В ГОРОДЕ ГРОЗНОМ.

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства РФ "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции" № 47 от 28.01.2006, в рамках приоритетного национального проекта "Доступное и комфортное жилье - гражданам России" № 15/2 от 31.10.2007, Постановлением Правительства Российской Федерации от 22.01.2002 г. № 33 "О подпрограмме "Переселение граждан Российской Федерации из ветхого и аварийного жилищного фонда, входящего в состав федеральной целевой программы "Жилье", Постановлением Правительства Чеченской Республики от 26.08.2005 года "О региональной программе "Переселение граждан Российской Федерации, проживающих в Чеченской Республике из ветхого и аварийного жилищного фонда" на 2005-2010 г."

1.2. В соответствии со статьями 32, 85 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) подлежит освобождению жилое помещение в случае, если:

- 1) дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу;
- 2) жилое помещение подлежит переводу в нежилое помещение;
- 3) жилое помещение признано непригодным для проживания;
- 4) в результате проведения капитального ремонта или реконструкции дома жилое помещение не может быть сохранено или его общая площадь уменьшится либо увеличится;
- 5) земельный участок изымается для муниципальных или государственных нужд.

1.3. Ветхий и аварийный жилищный фонд - жилые помещения, признанные ветхими и аварийными в установленном порядке.

1.4. Маневренный жилищный фонд - жилищный фонд, предназначенный для временного проживания граждан, зарегистрированных в домах, в которых осуществляется капитальный ремонт (реконструкция), проведение которого невозможно без освобождения жилых домов (помещений).

1.5. Настоящее Положение определяет:

- порядок переселения собственников и нанимателей жилых домов (помещений), проживающих в ветхом и аварийном жилом муниципальном фонде, подлежащем сносу;
- порядок переселения собственников и нанимателей жилых домов (помещений), проживающих в ветхом и аварийном жилом муниципальном фонде, подлежащем капитальному ремонту (реконструкции);
- порядок и условия предоставления возмещения (компенсации) собственникам жилых домов (помещений), подлежащих освобождению;
- порядок и условия предоставления нанимателям, освобождающим жилое помещение в связи со сносом, другого жилого помещения по договору социального найма.

1.6. Основанием для освобождения жилых домов (помещений) в муниципальном жилищном фонде города Грозного является постановление мэра города Грозного о сносе и переселении (далее - постановление).

2. Освобождение жилых помещений, занимаемых гражданами по договору социального найма

2.1. Переселение граждан и освобождение жилых помещений, занимаемых ими по договорам социального найма, осуществляется путем предоставления им другого благоустроенного, равнозначного по общей площади ранее занимаемого жилого помещения по договору социального найма, отвечающего установленным санитарным и техническим требованиям и находящегося в черте города Грозного.

Гражданину, занимающему жилое помещение, подлежащее освобождению, по договору найма, по договору краткосрочного найма (поднайма), коммерческого найма, найма жилого служебного помещения и т.д., предоставляется другое жилое помещение на условиях ранее заключенного договора и на оставшийся срок его действия либо на иных условиях по соглашению сторон.

2.2. Если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи до выселения занимали квартиру или не менее чем две комнаты, то наниматель соответственно имеет право на получение квартиры или на

получение жилого помещения, состоящего из того же числа комнат, в коммунальной квартире.

2.3. Гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, жилое помещение предоставляется исходя из нормы предоставления жилого помещения по договору социального найма, установленной Советом депутатов города Грозного. При этом размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма, должен соответствовать норме предоставления для гражданина и членов его семьи, зарегистрированных по месту жительства не менее 5 лет, за исключением супругов и несовершеннолетних детей, в освобождаемом жилом помещении на дату принятия постановления.

2.4. При определении общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма гражданину, имеющему в собственности другое жилое помещение, учитывается площадь жилого помещения, находящегося у него в собственности, а также действия и гражданско-правовые сделки с жилыми помещениями, совершенные за период, предшествующий предоставлению жилого помещения не менее чем за пять лет.

2.5. Жилое помещение по договору социального найма может быть предоставлено общей площадью, превышающей норму предоставления на одного человека, но не более чем в два раза, если такое жилое помещение представляет собой одну комнату или однокомнатную квартиру либо предназначено для вселения гражданина, страдающего одной из тяжелых форм хронических заболеваний, предусмотренных перечнем, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации "Об утверждении перечня тяжелых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире" N 378 от 16.06.2006.

2.6. Если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи на момент принятия постановления в течение более шести месяцев без уважительной причины не вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги и к установленному сроку освобождения занимаемого ими жилого помещения не погасили указанную выше задолженность, то в порядке, предусмотренном жилищным законодательством, им может быть предоставлено другое жилое помещение по договору социального найма, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие.

2.7. С момента принятия постановления последующее увеличение состава семьи не влечет пересмотра решения о предоставлении жилого помещения по договору социального найма, ранее предложенного гражданину и членам его семьи, за исключением случаев:

- сохранения за гражданином права на жилое помещение, которое не было учтено при решении вопроса о предоставлении жилого помещения;
- вселения несовершеннолетних детей;
- признания за гражданином права на жилое помещение на основании решения суда.

2.8. После принятия постановления вселение в жилое помещение, занимаемое по договорам социального найма, иных граждан в качестве членов его семьи допускается с согласия наймодателя при условии соблюдения требований законодательства об учетной норме площади на одного человека, за исключением случаев вселения:

- 1) несовершеннолетних детей граждан, проживающих по договорам социального найма, найма, безвозмездного пользования;
- 2) граждан, за которыми сохраняется право пользования данным жилым помещением;
- 3) граждан, за которыми признано право пользования жилым помещением на основании решения суда.

2.9. Вселение граждан в качестве членов семьи оформляется внесением соответствующих изменений в договор социального найма, найма, безвозмездного пользования.

2.10. После принятия постановления не допускается:

- 1) обмен жилыми помещениями, находящимися в муниципальной и государственной собственности;
- 2) изменение договоров социального найма, найма, за исключением случаев, указанных в пункте 2.7, в том числе:
 - изменение порядка пользования жилым помещением;
 - обмен жилых помещений;

- перепланировка, переоборудование помещений и возведение пристроек;

3) приватизация жилых помещений, за исключением случаев, предусмотренных законодательством;

4) заключение новых договоров социального найма на жилые помещения в жилых домах, подлежащих освобождению.

2.11. Жилое помещение предоставляется с учетом временно отсутствующих по месту жительства граждан в связи:

1) с призывом на военную службу в течение всего времени прохождения военной службы по призыву;

2) с утратой детьми попечения родителей в течение всего времени пребывания в государственных или муниципальных образовательных учреждениях, учреждениях здравоохранения, стационарных учреждениях социального обслуживания;

3) с осуждением к лишению свободы в течение всего срока отбывания наказания.

2.12. При необоснованном отказе граждан от вселения в предоставляемое жилое помещение и освобождения занимаемых ими помещений они подлежат переселению в судебном порядке. Жилое помещение, предоставляемое гражданину, выселяемому в судебном порядке, должно быть указано в решении суда о выселении.

2.13. Договор социального найма (найма) выдается после снятия с регистрационного учета по месту жительства гражданина и всех членов семьи.

2.14. Наниматель обязан вселиться в предоставленное жилое помещение со всеми членами семьи,ключенными в договор социального найма, и зарегистрироваться по новому месту жительства.

2.15. Наниматель и члены его семьи, освобождающие жилой дом (помещение), занимаемое по договору социального найма, имеют право приобрести жилое помещение большей площади по сравнению с ранее занимаемым, в этом случае цена договора определяется в размере полной стоимости приобретаемого в собственность жилого помещения.

$$\text{Цд} = \text{Цквм} (\text{Sh} - \text{Sct}), \text{ где:}$$

Цд - цена договора;

Цквм - стоимость одного квадратного метра приобретаемого жилого помещения, определенная на основании оценки, проведенной независимым оценщиком;

Sh - размер общей площади приобретаемого жилого помещения;

Sct - размер общей площади жилого помещения, подлежащего освобождению.

3. Порядок переселения собственников жилых помещений и предоставления возмещения (компенсации)

3.1. Собственник жилого дома (помещения) не позднее чем за год до предстоящего изъятия данного помещения уведомляется в установленном порядке в письменной форме о принятом решении об изъятии принадлежащего ему жилого помещения.

3.2. Порядок и условия выкупа жилого дома (помещения) либо предоставления другого жилого помещения собственнику взамен изымаемого жилого дома (помещения) определяются в предварительном договоре.

Предварительный договор заключается между собственником жилого дома (помещения) и Мэрией города Грозного.

3.3. Обязательным условием предварительного договора являются:

- заключение основного договора (договора мены, договора уступки права требования либо иного договора, предусматривающего переход права собственности) в установленные соглашением сторон сроки, которые не могут превышать срок освобождения жилого дома (помещения);

- определение формы возмещения (компенсации);

- определение размера и условий выкупа жилого помещения, а также существенных характеристик жилого помещения (общая и жилая площадь квартиры, количество комнат, наличие отделки, его месторасположение и др.), предоставляемого в порядке натурального возмещения;

- перечисление членов семьи собственника освобождаемого жилого помещения, имеющих право пользования данным жилым помещением, а

также установление обязанности собственника освобождаемого жилого помещения предоставить в пользование и владение указанным членам семьи жилое помещение, предоставляемое в порядке натурального возмещения;

- ответственность сторон за неисполнение условий предварительного договора;

- определение условий, ограничивающих совершение сделок по отчуждению принадлежащего собственнику жилого помещения, подлежащего освобождению, а также влекущих ограничение или прекращение права собственности на принадлежащее собственнику жилое помещение и нарушающих обязательные условия предварительного договора.

3.4. Предварительный договор в отношении жилого дома (помещения), обремененного иными обязательствами (залог, рента, наем и т.д.), подлежит заключению при подтверждении прекращения указанных обстоятельств.

3.5. Предварительный договор является основанием для заключения в установленные соглашением сторон сроки основного договора (договора мены, договора уступки права требования либо иного договора, предусматривающего переход права собственности) о прекращении права собственности на принадлежащее собственнику жилое помещение, находящееся в жилом доме, подлежащем освобождению, и предоставлении собственнику равноценного по стоимости натурального возмещения либо денежной компенсации, а также об установлении прав сторон на освобождаемое и предоставляемое в порядке возмещения жилое помещение.

3.6. По соглашению с собственником жилого помещения может быть осуществлен выкуп жилого помещения либо ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену.

Представляемое собственнику жилое помещение должно быть равнозначным по площади, отвечать установленным санитарным и техническим требованиям и находиться в границах города Грозного.

Выкупная цена жилого помещения, сроки и другие существенные условия выкупа определяются соответствующим договором с собственником жилого помещения с учетом рыночной стоимости освобождаемого жилого помещения, а также убытков, причиненных собственнику в связи с его изъятием.

3.7. Если стороны не могут прийти к соглашению о выкупной цене освобождаемого жилого помещения, то по желанию одной из сторон может быть определена рыночная стоимость освобождаемого жилого помещения в порядке, установленном федеральным законодательством, профессиональным оценщиком. Расходы по оценке жилого помещения несет сторона, изъявившая желание произвести такую оценку. При повторной оценке расходы несет лицо, не согласившееся с ранее произведенной оценкой. Споры, возникающие в связи с произведенной оценкой рыночной стоимости жилого помещения (жилого дома), а также в связи с установленным размером возмещения (компенсации) либо выкупной цены, решаются в судебном порядке.

3.8. Собственник жилого помещения, подлежащего изъятию, с момента принятия постановления до достижения соглашения или принятия судом решения о выкупе жилого помещения может владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению и производить необходимые затраты, обеспечивающие использование жилого помещения в соответствии с его назначением. Собственник несет риск отнесения на него при определении выкупной цены жилого помещения затрат и убытков, связанных с произведенными в указанный период вложениями, значительно увеличивающими стоимость изымаемого жилого помещения.

3.9. Собственники, освобождающие жилые помещения (жилые дома), вправе приобрести в собственность жилое помещение большего размера при наличии его у лица, осуществляющего переселение, и при письменном волеизъявлении указанных граждан, доплата осуществляется на основании оценки рыночной стоимости предоставляемого жилого помещения.

3.10. Требования собственника жилого помещения либо граждан, имеющих право пользования жилым помещением, о предоставлении нескольких жилых помещений с целью расселения удовлетворению не подлежат.

3.11. Требования собственников, имеющих жилое помещение в долевой собственности, о раздельном переселении удовлетворению не подлежат.

3.12. Члены семьи собственника жилого помещения (жилого дома) сохраняют право пользования жилым помещением, предоставленным собственнику в порядке натурального возмещения (компенсации) или

приобретенным собственником путем использования денежного возмещения (компенсации) либо выкупной цены в случаях:

- 1) если между собственником и членами его семьи, в том числе и бывшими, заключено соглашение о сохранении за ними права пользования предоставленным жилым помещением;
- 2) наличия решения суда;
- 3) если у членов семьи, в том числе бывших, отсутствуют иные жилые помещения (жилые дома) на праве собственности, и освобождаемое жилое помещение (жилой дом) было приобретено собственником до их вселения, и у собственника отсутствует возможность обеспечить их иным жилым помещением;
- 4) в иных случаях, установленных федеральным законодательством.

3.13. Выселение граждан из жилых домов (помещений), подлежащих освобождению, в котором проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные члены семьи собственника, допускается с разрешения органа опеки и попечительства.

3.14. После принятия постановления допускаются сделки, предусмотренные федеральным законодательством в отношении освобождаемого жилого помещения (жилого дома).

3.15. На срок проведения государственной регистрации права собственности на предоставленное жилое помещение Мэрия города Грозного вправе по соглашению с собственником заключить с ним договор краткосрочного найма на это жилое помещение. Договор краткосрочного найма является основанием для вселения и проживания в жилом помещении на срок оформления права собственности на данное жилое помещение. Договор краткосрочного найма прекращает свое действие с момента государственной регистрации права собственности на предоставленное собственнику жилое помещение.

3.16. Жилой дом (помещение) освобождается собственником жилого дома (помещения) в срок, определенный:

- основным договором (договора мены, договора уступки права требования либо иного договора, предусматривающего переход права собственности);
- заключения договора краткосрочного найма;

- получения документов о праве собственности;
- получения денежного возмещения (компенсации) либо выкупной цены в полном объеме.

4. Переселение граждан в помещение маневренного жилого фонда

4.1. Освобождение жилых помещений при производстве капитального ремонта (реконструкции) строений в случае, когда проведение ремонта невозможно без освобождения жилых помещений, может производиться путем предоставления проживающим в этих жилых помещениях гражданам жилых помещений маневренного жилого фонда.

4.2. Жилые помещения маневренного жилого фонда предоставляются гражданам для временного проживания на срок капитального ремонта (реконструкции) строения.

4.3. Место расположения жилого помещения маневренного жилого фонда определяет отселяющее лицо.

4.4. По истечении срока договора краткосрочного найма в случае незавершения работ по капитальному ремонту (реконструкции) договор подлежит заключению на тех же условиях на срок, необходимый для завершения капитального ремонта (реконструкции).

4.5. Переселение граждан в маневренный жилищный фонд для временного проживания осуществляется не позднее чем через месяц после заключения договора краткосрочного найма (поднайма), других договоров.

4.6. Жилые помещения маневренного жилого фонда приватизации не подлежат.

4.7. Споры, возникающие в связи с отказом гражданина от переселения в жилое помещение маневренного фонда, а также от освобождения жилого помещения на иных условиях, предусмотренных настоящим Положением, решаются в судебном порядке.

5. Взаимодействие отселяющего лица с гражданами, освобождающими жилые помещения

5.1. Лица, освобождающие жилые помещения, получают от отселяющего лица копию Постановления об освобождении данного строения, образцы договоров, информацию о возможных местах расположения жилых помещений, предоставляемых для переселения.

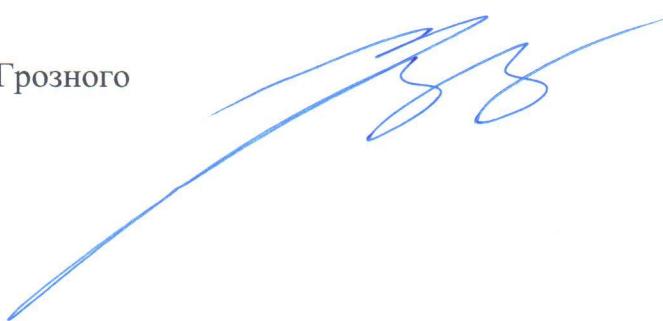
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту Решения Совета депутатов города Грозного “Об утверждении Положения о порядке принятия решения по переселению граждан из жилых помещений муниципального жилищного фонда, признанных непригодными для проживания, их многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или непригодными для проживания в городе Грозном”.

Настоящий проект Решения разработан в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. N 47 "Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, Уставом города Грозного.

Данное Положение разработано в целях повышения качества работы органа местного самоуправления и определяет порядок и последовательность действий при принятии решения по переселению граждан из жилых помещений муниципального жилищного фонда, признанных непригодными для проживания, и многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или непригодными для проживания в городе Грозном

И.о. Мэра города Грозного



С.У. Джамиев



МЭРИЯ ГОРОДА ГРОЗНОГО
Юридический отдел

проспект им. Исаева, 99/20 г. Грозный,
Чеченская Республика, 364051,
Тел./факс: (8712) 22-20-82, 22-25-87
e-mail: grozmer@mail.ru

Мэру города Грозного
М.М. Хучиеву

10. 12. 2010 № 10р- 1

На № _____ от _____

Заключение

на решение Совета депутатов города Грозного «Об утверждении Положения о порядке принятия решения по переселению граждан из жилых помещений муниципального жилищного фонда, признанных непригодными для проживания, из многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или непригодными для проживания в городе Грозном»

Юридическим отделом Мэрии города Грозного проведена правовая экспертиза решения Совета депутатов города Грозного «Об утверждении Положения о порядке принятия решения по переселению граждан из жилых помещений муниципального жилищного фонда, признанных непригодными для проживания, из многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или непригодными для проживания в городе Грозном» (далее – решение Совета).

Правовая экспертиза проведена на предмет соответствия содержания решения Совета действующему законодательству Российской Федерации, законодательству Чеченской Республики, правовым актам, обладающим более высокой юридической силой, а также соблюдения общепринятых в нормотворческой деятельности правил юридической техники.

Решение Совета разработано в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003г. № 131 – ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и Уставом города Грозного.

В результате правовой экспертизы противоречий Конституции Российской Федерации, федеральному законодательству, Конституции Чеченской Республики и нормативным правовым актам Чеченской Республики не выявлено.

Форма и текст решения Совета соответствуют правилам и приемам юридической техники.

Начальник отдела



У.Ш.Азиев