



Центр независимого мониторинга исполнения
Указов Президента Российской Федерации
Общероссийского народного фронта
«Народная экспертиза»

ПРАКТИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ

ПО ПРИЗНАНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ АВАРИЙНЫМИ

Москва, 2015 г.

Настоящее пособие подготовлено Центром независимого мониторинга исполнения указов Президента Российской Федерации «Народная экспертиза» Общероссийского общественного движения «НАРОДНЫЙ ФРОНТ «ЗА РОССИЮ» (далее – Центр) в целях методологического сопровождения действий граждан по защите своих нарушенных жилищных прав.

Указанное пособие призвано обеспечить граждан необходимой информацией о порядке и составе предусмотренных действующим законодательством процедур по признанию многоквартирных домов аварийными с учетом особенностей правоприменительной практики. Основной целью признания многоквартирного дома аварийным является переселение граждан в новое благоустроенное и безопасное жилье.

В основу пособия положен анализ результатов выездных рейдов Центра в субъекты Российской Федерации в рамках мониторинга исполнения Указа от 07.05.2012 г. №600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг».

В настоящем пособии не рассматриваются особенности процесса признания жилых помещений непригодными для проживания.

Содержание

Список используемых терминов и сокращений	4
1. Основные положения признания многоквартирного дома аварийным	5
1. Виды аварийных домов	5
2. Причины признания домов аварийными	5
3. Возможные заявители	6
4. Необходимые документы	6
5. Место подачи заявления	6
6. Результат	6
2. Подача заявления о признании дома аварийным	7
3. Необходимые документы	9
1. Заявление от собственника или нанимателя	9
2. Копия правоустанавливающих документов	10
3. Заключение специализированной организации, проводившей обследование многоквартирного дома	10
4. Способы подачи документов	12
5. Рекомендации по ведению переписки с органами власти	14
6. Порядок принятия решения комиссией	16
7. Оспаривание заключения МВК, решения органа местного самоуправления	18
8. Аварийные дома - объекты культурного наследия	19
Приложения	23

Список используемых терминов и сокращений

- *МКД* – многоквартирный дом
- *ЕГРП* – Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
- *МВК* – межведомственная комиссия
- *ГЖИ* – государственная жилищная инспекция
- *СРО* – саморегулируемая организация
- *ПДК* – предельно допустимая концентрация
- *ОМСУ* – орган местного самоуправления
- *МО* – муниципальное образование
- *МФЦ* – многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг
- *Портал «Госуслуги»* - федеральная государственная информационная система «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)» (<http://www.gosuslugi.ru/>)
- *Положение* – Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утверждено постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47, в редакции от 25 марта 2015 г.

1. Основные положения признания многоквартирного дома аварийным

Основным документом, определяющим механизм признания многоквартирного дома аварийным, является Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 №47.

1. Виды аварийных домов

На практике довольно часто встречаются случаи, когда техническое состояние многоквартирного дома не обеспечивает условий нормального проживания граждан или угрожает их безопасности (здоровью). В зависимости от исходных обстоятельств аварийные дома разделяются на следующие категории:

- Фактически аварийный дом, который официально таковым не признан и не признается ни по каким основаниям.
- Аварийный дом, признанный таковым, но, в отношении которого не соблюдаются положения законодательства о выкупе помещений (возмещения), земельного участка, предоставлении новых квартир на условиях договоров социального найма, то есть МКД не расселен, или расселение происходит, но с серьезными нарушениями.
- Фактически аварийный МКД-памятник архитектуры – объект культурного наследия (выявленный объект культурного наследия).

2. Причины признания домов аварийными

В соответствии с Положением Причинами, на основании которых МКД в обязательном порядке признаются аварийными, являются:

- наличие деформаций фундаментов, стен, несущих конструкций и значительная степень биологического повреждения элементов деревянных конструкций, которые свидетельствуют об исчерпании несущей способности и опасности обрушения (п.34 Положения);
- нахождение МКД в опасных зонах схода оползней, селевых потоков, снежных лавин, а также на территориях, которые ежегодно затапливаются паводковыми водами и на которых невозможно при помощи инженерных и проектных решений предотвратить подтопление территории (п.36 Положения);
- нахождение МКД в зоне вероятных разрушений при техногенных авариях, когда при помощи инженерных и проектных решений невозможно предотвратить разрушение жилых помещений (п.36 Положения);
- получение повреждения в результате взрывов, аварий, пожаров, землетрясений, неравномерной просадки грунтов, а также в результате других сложных геологических явлений, и если проведение восстановительных работ

технически невозможно или экономически нецелесообразно и техническое состояние этих домов и строительных конструкций характеризуется снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, при которых существует опасность для пребывания людей и сохранности инженерного оборудования – подлежат сносу (п.38 Положения).

3. Возможные заявители

Для начала процедуры признания МКД аварийным необходимо подать в орган местного самоуправления заявление о признании дома аварийным. Право подачи заявления о признании дома аварийным имеют:

- собственник помещения;
- наниматель помещения;
- инспектор государственной жилищной инспекции.

4. Необходимые документы

Заявление, к которому прикладываются следующие документы:

- заключение специализированной организации, проводившей обследование МКД;
- копия правоустанавливающего документа на жилое помещение, если право не зарегистрировано в ЕГРП.

5. Место подачи заявления

Заявление и документы подаются в межведомственную комиссию при администрации муниципального образования по месту нахождения аварийного дома.

6. Результат

По результатам работы МВК в течение 30 дней с даты регистрации заявления оформляется заключение МВК:

- о выявлении оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим реконструкции;
- о выявлении оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу.

После заключения направляется в орган местного самоуправления. При этом предельный срок, в течении которого, документ должен быть отправлен не установлен.

Далее орган местного самоуправления в течение 30 дней с даты получения заключения принимает соответствующее решение.

2. Подача заявления о признании дома аварийным

Процесс признания домов аварийными, как правило сопряжен с рядом трудностей. Основной их причиной является нежелание органов местного самоуправления признавать дом аварийным в следствие отсутствия в местном бюджете средств на его расселение.

Жильцы в МКД делятся на две категории:

- собственники, у которых квартиры или доли в них находятся в собственности,
- наниматели, которые проживают в неприватизированных квартирах на условиях договоров социального найма.

Существенная разница в правовом положении данных категорий жильцов заключается в наборе их прав и обязанностей.

Первые владеют жильем на основании договоров приватизации, купли-продажи, мены, дарения, иных подобных договоров, на основе которых квартира или доля принадлежит жильцу на праве собственности, на основании свидетельства о наследстве в результате наследования как по закону, так и по завещанию. Также основаниями возникновения права собственности могут быть судебные решения (судебные акты). Все вышеперечисленные документы называют **правоустанавливающими**. Свидетельства о государственной регистрации права собственности, выписки из ЕГРП являются **правоподтверждающими** документами.

Вторые пользуются жильем на основании договоров социального найма. Собственник у таких помещений тоже есть, и, как правило, это администрация муниципального образования. На общих собраниях собственников, которые являются высшим органом управления МКД вне зависимости от того собираются ли такие собрания или не собираются, знают об этом жильцы или нет, именно представители администрации – собственника неприватизированных помещений, имеют право присутствовать, голосовать за принятие тех или иных решений относительно множества вопросов, касаемых МКД. **Правоустанавливающими документами для нанимателей** будут договоры социального найма, судебные решения (судебные акты), ордера на вселение.

Забегая вперед стоит сказать, что в случае признания дома аварийным, принципиальное различие в статусе жильцов проявится в процессе предоставления жилых помещений нанимателям и собственникам взамен прежних. Для собственников процесс регламентирован статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, где говорится об обязательном предоставлении возмещения за изымаемое жилое помещение и земельный участок.

Для нанимателей процесс описан в статьях 87.2, 89 Жилищного кодекса Российской Федерации, где говорится о предоставлении нанимателям других благоустроенных жилых помещений на условиях договоров социального найма.

Сначала жителям (жителю) дома, который есть основания считать аварийным, необходимо подать в межведомственную комиссию, организованную при администрации муниципального образования, заявление (*Приложение 1*) с приложением документов, которые изложены в пункте 45 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (утверждено Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 №47).

Порядок, сроки проведения, вопросы к разрешению комиссией оговорены в данном Положении, в соответствии с которым должна действовать МВК. Однако, часто из-за ограниченных возможностей местных бюджетов, МВК и местные администрации могут не признавать дом аварийным, даже если дом полуразрушен, потому как именно на местный бюджет ляжет обязанность по выкупу (предоставлению возмещения) помещений и земли под домом у собственников, предоставления нанимателям благоустроенных квартир в случае признания дома аварийным и подлежащим сносу, по реконструкции и восстановлению здания в случае признания дома аварийным и подлежащим реконструкции.

Срок рассмотрения заявления комиссией и принятие решения в виде заключения определен в пределах 30 дней (пункт 46 Положения). МВК в течении этого периода также может принять решение провести дополнительное обследование оцениваемого помещения.

3. Необходимые документы

1. Заявление от собственника или нанимателя

Является обязательным документом для начала процесса оценки МКД на предмет аварийности. Также правом подачи заявления обладают инспекторы ГЖИ. В этом случае заявление называется заключением органа государственного жилищного надзора (пункт 42 Положения). ГЖИ может подать заключение в МВК не только при предварительном обращении жильцов потенциально аварийного дома в инспекцию, но и самостоятельно, в результате, например, выявления фактически аварийного состояния дома или при поступлении из других органов (например, прокуратуры) информации, направленной по подведомственности. Но такие случаи скорее исключение из правил, ГЖИ обычно не направляет в МВК свое заключение даже при прямом требовании жильцов организовать проведение оценки МКД на предмет аварийности. В любом случае, у собственника или нанимателя есть право выбора куда обратиться: напрямую в МВК или через ГЖИ.

Заявителям стоит также помнить о том, что чиновники могут под любым предлогом просто игнорировать как требования жильцов, так и требования закона, например, отказывая в рассмотрении заявления на основании непредставленных вместе с заявлением нотариально заверенных копий правоустанавливающих документов на жилое помещение.

До 19.04.2013 г. действительно, такая обязанность возлагалась пунктом 45 Положения на заявителя, но после этой даты действует норма, которой установлен исчерпывающий перечень прилагаемых документов и среди этого перечня нет указания на нотариальные копии. В данной ситуации действия работников администрации являются незаконными и должны квалифицироваться по статье 5.63 Кодекса РФ об административных правонарушениях «Нарушение законодательства об организации предоставления государственных и муниципальных услуг», в соответствии с которой штраф составляет от 1000 до 50000 рублей вплоть до дисквалификации виновного должностного лица на 1 год. Прокуратура принимает заявления в случае нарушения прав граждан при оказании муниципальных и государственных услуг и возбуждает административное производство по ст.5.63 КоАП на основании части 1 статьи 28.4 КоАП, поэтому заявлять о нарушении следует именно в прокуратуру (бланк заявления - Приложение 2)

Для подтверждения своих претензий рекомендуется, при наличии возможности, зафиксировать незаконные требования:

- в случае подачи документов лично: запомнить ФИО должностного лица, если возможно, зафиксировать неправомерные отказ или требования с помощью технических средств, если нет такой возможности – запомнить и изложить письменно в чем нарушение;
- в случае если заявление отправлено по почте, либо по электронной почте, либо через сайт оказания госуслуг и муниципальных услуг, в

письменном ответе будет указана причина отказа в предоставлении услуги или иное требование должностного лица.

Затем приложить материалы к заявлению и подать заявление в прокуратуру лично, либо по почте. Процедура по инициированию наказания должностных лиц не решит главного вопроса по поводу признания дома аварийным, но осведомленность о способах защиты своих прав и интересов, а также их реализация поможет осознать, что закон на стороне заявителя и не все в руках недобросовестных чиновников.

В дальнейшем могут возникнуть вопросы о несвоевременном рассмотрении заявлений работниками администраций, что будет являться основанием для привлечения их к административной ответственности по ст.5.59 КоАП «Нарушение порядка рассмотрения обращений граждан» (*Приложение 3*).

2. Копия правоустанавливающих документов

К заявлению в обязательном порядке прилагается копия правоустанавливающих документов на квартиру в том случае, **если право** на нее **не регистрировалось** в ЕГРП: наниматель предоставляет копию договора социального найма или копию судебного решения (судебного акта) или ордера на вселение; собственник предоставляет копию договора приватизации, купли-продажи, мены, дарения, иных подобных договоров, свидетельства о наследстве, соответствующего судебного решения.

В обязательном порядке, только если собственник не регистрировал право в ЕГРП, и, как правило, это правоустанавливающие документы, составленные до 1998-2000 годов, то есть до срока образования органов Росреестра в различных субъектах РФ. Если право зарегистрировано в ЕГРП, требовать предоставления таких документов должностные лица права не имеют. В противном случае их требования подпадают под статью 5.63 КоАП «Нарушение законодательства об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» (*Приложение 2*).

3. Заключение специализированной организации, проводившей обследование многоквартирного дома

К заявлению в обязательном порядке прилагается заключение специализированной организации, проводившей обследование многоквартирного дома. Отсутствие данного заключения при подаче дает право не принимать решение межведомственной комиссией в установленный срок до предоставления такого заключения – и такое действие будет законным.

Поэтому жильцам скорее всего самим придется найти такую организацию, узнать, является ли она членом саморегулируемой организации. Оплачивать работы по обследованию дома организацией придется жильцам за счет собственных средств. В этом смысле бремя оплаты подтверждения аварийности дома лежит полностью на жильцах. В некоторых случаях отсутствие свободных финансовых средств у жителей дома может служить препятствием для реализации своих прав относительно попыток подачи заявлений о признании МКД аварийным. Вариантом решения вопроса может быть достижение договоренности с организацией о рассрочке оплаты услуг.

Кроме заключения специализированной организации к заявлению могут быть приложены документы об исследовании и замерах предельно допустимой концентрации вредных веществ, радиационного фона, электромагнитных полей, шумов и т.п. в помещениях и в местах общего пользования. Органы Роспотребнадзора измеряют ПДК при наличии заявлений граждан. Эти документы указывают на непригодность жилых помещений для постоянного проживания и не являются обязательными, однако такого рода измерения могут быть дополнительным доказательством для признания дома аварийным, особенно в процессе обжалования заключения комиссии в судебном порядке.

4. Способы подачи документов

На основании п. 45 Положения заявитель вправе подать заявление и прилагаемые к нему документы любым удобным способом:

- на бумажном носителе:
 - лично;
 - почтовым отправлением с уведомлением о вручении;
 - посредством многофункционального центра предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ);
- в форме электронных документов:
 - с использованием федеральной государственной информационной системы «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)» (<http://www.gosuslugi.ru/>);
 - с использованием регионального портала государственных и муниципальных услуг (при его наличии).

Подача электронных документов предусмотрена некоторыми регионами через региональные порталы оказания услуг, как например, в Удмуртии.¹ В Калмыкии, например, на портале услуг вы найдете описание услуги, а подать документы сможете только лично или почтой.²

При подаче заявления в форме электронного документа, заявление должно быть подписано простой электронной подписью, а прилагаемые к нему электронные документы должны быть подписаны должностными лицами органов (организаций), выдавших эти документы, усиленной квалифицированной электронной подписью (если законодательством Российской Федерации для подписания таких документов не установлен иной вид электронной подписи). Такое требование установлено п.45 Положения, и оно несколько усложняет процесс подачи, так как придется сначала получить электронную подпись самому, а затем, в случае предоставления заключения специализированной организацией, чтобы и она была подписана руководителем усиленной цифровой подписью. И если получить подпись на самого заявителя возможно, то обязать руководителя организации получить её может быть делом непростым.

Даже если вы решили вопросы с получением подписи при подаче заявления в электронном виде через портал, обязательно обратите внимание на срок предоставления услуги. Он может отличаться от срока в 30 дней, установленный Положением, как например на портале Удмуртской Республики, где срок оказания услуги определен в 51 день, а на заседание комиссии отводится 40 дней. Это явное нарушение, и заявитель при желании имеет полное право при неоказании услуги в 30 дней обратиться в прокуратуру на основании ст. 5.63 КоАП РФ «Нарушение законодательства об организации предоставления государственных и муниципальных услуг»

¹ <http://uslugi.udmurt.ru/Services/Show/1347>

² <http://pgu.egov08.ru/web/guest/favour#/procedure:37658/src:search>

(Приложение 2). Поэтому заявителям стоит помнить - работники администраций могут устанавливать собственные регламенты без учета требований законодательства, и исходя из этого заявителям самим, с учетом местной специфики, необходимо определять способ подачи документов, возможность устного или только письменного взаимодействия с представителями административных органов. Письменное взаимодействие наиболее предпочтительное для достижения цели признания дома аварийным, в том числе и в судебном порядке. Если заявители будут с самого начала исходить из мысли, что кроме как в судебном порядке дом не будет признан аварийным, тогда каждое действие наряду с бездействием местной власти будет оцениваться с точки зрения законности или незаконности, и каждый письменный ответ или отсутствие такового может быть использован в качестве доказательства в предстоящем судебном разбирательстве.

5. Рекомендации по ведению переписки с органами власти

При ведении переписки с органами власти по вопросам, связанным с признанием многоквартирного дома аварийными необходимо учитывать следующие рекомендации.

Так, помимо ответа администрации в срок и по существу заявления, ответ может:

- не поступить вообще;
- поступить не в срок;
- поступить, но быть неполным;
- поступить, но быть не по существу поданного заявления;
- поступить, но содержать информацию о переносе срока принятия окончательного решения из-за необходимости проведения дополнительных обследований и др.

Заявителям стоит обращать внимание на такие ответы, и в случае несогласия писать жалобы в органы прокуратуры. При этом ситуация с ответами из органов прокуратуры на нарушения может быть аналогичной. Для ее разрешения жильцам необходимо незамедлительно реагировать и жаловаться в вышестоящую прокуратуру (например, если писали в городскую, то следующая жалоба в областную прокуратуру).

Писать жалобы лучше снизу-вверх административной вертикали. Так, если гражданин «перескакивает» какую-то ступеньку, то письмо обязательно вернется на нее и время будет упущено.

Всю переписку лучше держать на постоянном контроле: как за сроками исполнения ответов, так и за их содержанием, а при наличии замечаний немедленно реагировать – писать в вышестоящую инстанцию, прикладывая копию полученного ответа.

Все получаемые ответы лучше сохранять, располагая в хронологическом порядке, не нанося на письма своих пометок, замечаний и пр. Оригиналы ответов следует оставлять у себя, прикладывая к жалобам только их копии (в суде нужны подлинники или заверенные авторами ответа копии, что в последнем случае получить не всегда легко). По возможности заявления лучше приносить лично в отдел писем, либо секретарю руководителя администрации или другому уполномоченному чиновнику, подавая в двух экземплярах и требуя подписи получателя с расшифровкой фамилии, имени, отчества, с указанием даты получения. Это более надежный канал подачи чем электронный или почтовый. Также необходимо просить указывать телефон, по которому можно узнать состояние дел с рассмотрением заявления.

Поскольку жителям не просто собрать значительные средства на доказательство признания дома аварийным: оплата независимого технического заключения о состоянии дома, оплата услуг представителя (адвоката), оплаты строительной судебной экспертизы, все работы должны осуществляться путем заключения договора, который должен регистрироваться

(в последнем случае это делается независимо от желания истцов). Цена договоров, а также все остальные документы, касающиеся материальных издержек (написание писем, расход электроэнергии, бензина, проживание в гостинице и пр.) должны тщательно храниться и предъявляться в суде для компенсации ущерба, понесенного на получение доказательств признания дома аварийным.

6. Порядок принятия решения комиссией

На основании п.46 Положения, в течение 30 дней с даты регистрации заявления МВК должна рассмотреть его (или заключение органа государственного надзора (контроля)) и принять решение в виде заключения, указанное в пункте 47 Положения (*Приложение 4*), либо принять решение о проведении дополнительного обследования оцениваемого помещения. Заявителям стоит помнить, что комиссия может принять любое решение из изложенных в пункте 47:

- о соответствии помещения требованиям, предъявляемым к жилому помещению, и его пригодности для проживания;
- о выявлении оснований для признания помещения подлежащим капитальному ремонту, реконструкции или перепланировке (при необходимости с технико-экономическим обоснованием) с целью приведения утраченных в процессе эксплуатации характеристик жилого помещения в соответствие с установленными в настоящем Положении требованиями;
- о выявлении оснований для признания помещения непригодным для проживания;
- о выявлении оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим реконструкции;
- о выявлении оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу.

В этом же пункте изложен порядок принятия заключения: «Решение принимается большинством голосов членов комиссии и оформляется в виде заключения в 3 экземплярах с указанием соответствующих оснований принятия решения. Если число голосов «за» и «против» при принятии решения равно, решающим является голос председателя комиссии. В случае несогласия с принятым решением «члены комиссии вправе выразить свое особое мнение в письменной форме и приложить его к заключению».

Абзацем 5 пункта 7 Положения предусмотрена обязанность привлечения собственника помещения в работе комиссии: **«Собственник жилого помещения (уполномоченное им лицо), привлекается к работе в комиссии с правом совещательного голоса»**. Совещательный голос по сути своей не дает права голосования и формально не может влиять на принятие решения, но грамотно составленное и обоснованное мнение жильца, изложенное в письменном виде, может быть учтено комиссией, а затем и судом в случае судебного оспаривания заключения и решения.

Пункт 49 Положения обязывает соответствующий орган власти принять решение в течении 30 дней со дня получения заключения комиссии. Решение должно определить судьбу дома в соответствии с выводами МВК и завершить вопрос рассмотрения поданного заявления. На первый взгляд, максимальный срок принятия решения комиссией и органом власти составляет 60 дней: 30 дней на рассмотрение МВК (п.46) + 30 дней решение органа власти (п.49). Но это не совсем так – Положением **не установлен срок передачи заключения**

МВК в соответствующий орган власти, а также **не установлена обязанность извещения заявителя о принятом комиссией решении**. Пунктом 51 установлена обязанность направления заключения и распоряжения органа власти заявителю в течении 5 дней после принятия решения органом власти, но это уже после того как решение принято. Получается, что формально МВК на основании Положения не обязана ни извещать заявителя о принятом решении, ни передавать заключение в орган власти в какие-либо конкретные сроки. То есть у администрации есть формальный повод оттягивать принятие решения в течении неопределенного срока, если административным регламентом о предоставлении муниципальной услуги или положением о межведомственной комиссии не определен срок предоставления заключения во властные органы для принятия решения. В связи с этим заявителю лучше ознакомиться с положением о МВК заранее, чтобы иметь представление об общем сроке передачи заключения в орган власти. В любом случае при подаче заявления через МФЦ срок оказания услуги не должен превышать 30 дней, и в случае неполучения ответа может быть направлено заявление в прокуратуру на основании ст.5.63 КоАП РФ «Нарушение законодательства об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» (*Приложение 2*) или при подаче лично либо по почте и неполучении ответа в течении 30 дней - заявление в прокуратуру по ст.5.59 КоАП РФ «Нарушение порядка рассмотрения обращений граждан» (*Приложение 3*).

7. Оспаривание заключения МВК, решения органа местного самоуправления

Пунктом 52 Положения предусмотрена возможность судебного оспаривания заключения комиссии, распоряжения органа местного самоуправления. Возможный и наиболее вероятный предмет искового заявления – признание заключения МВК недействительным, отмена распоряжения ОМСУ, принятого на основании заключения. Ответчиком по данному исковому заявлению будет администрация муниципального образования. Подача искового заявления производится в соответствии с общими правилами подачи исковых заявлений на основании главы 12 Гражданского процессуального кодекса РФ. Для обоснования заявляемых требований и для доказывания своей правоты необходимо будет прикладывать заключение специализированной организации, в котором изложен перечень подтвержденных экспертами неисправностей дома, в связи с которыми он может быть признан аварийным, подтверждение нарушения порядка созыва МВК, проведения МВК, привлечения (непривлечения) экспертов для работы в комиссии и т.п. фактов, которые желательно подтверждать документально. Заявителям стоит иметь ввиду, что в судебном процессе может быть назначена строительная судебная экспертиза, которая должна будет подтвердить аварийное состояние дома или опровергнуть его. В любом случае жильцам необходимо запастись терпением и грамотными представителями в суде.

8. Аварийные дома - объекты культурного наследия

Жителям фактически аварийных МКД, которые в то же время относятся к категории объектов культурного наследия или выявленных объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) «повезло» еще меньше, чем жителям обычных МКД. Это связано в первую очередь с тем, что в отношении МКД-памятников существует особый статус охраны, установленный Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Жители МКД-памятников могут воздействовать на должностных лиц, призванных обеспечивать сохранность таких домов. Для этого жителям необходимо знать минимальный перечень своих прав.

1. На основании статьи 16 Закона РФ от 4 июля 1991 г. N 1541-I «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»: «Приватизация занимаемых гражданами жилых помещений **в домах, требующих капитального ремонта**, осуществляется в соответствии с настоящим Законом. При этом **за бывшим наймодателем сохраняется обязанность производить капитальный ремонт дома** в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда».

Верховный Суд РФ разъясняет данное положение в Обзоре судебной практики: «Исходя из системного толкования ст.16 вышеназванного Закона, ст.158 ЖК РФ и ст.210 ГК РФ после исполнения бывшим наймодателем обязательства по капитальному ремонту жилых помещений, а также общего имущества в многоквартирном доме обязанность по производству последующих капитальных ремонтов лежит на собственниках жилых помещений, в том числе на гражданах, приватизировавших жилые помещения».

Как правило на момент первой приватизации такие дома уже нуждаются в капитальном ремонте. Бывшим наймодателем в большинстве случаев является администрация соответствующего муниципального образования, причем она же является наймодателем неприватизированных квартир. На основании этого положения все обязательства по капитальному ремонту МКД как возлагались 20 лет назад на местную администрацию, так они и остались по сей день, при одном условии, что администрация не выполнила своих обязательств и не провела капитальный ремонт в полном объеме по этому дому. Данное положение касается всех МКД, не только домов-памятников, но в отношении памятников эти положения приобретают наибольшую актуальность. Это положение закона о приватизации нашло свое продолжение в Федеральном законе № 73-ФЗ в части 1 статьи 56.1 «Особенности государственной охраны объекта культурного наследия, являющегося жилым помещением или многоквартирным домом»: «1.Обязательства собственников жилых помещений, приватизированных гражданами в домах, требовавших капитального ремонта, по выполнению требований к сохранению объекта культурного наследия **определяются с учетом обязанности бывшего**

наймодателя соответствующего жилого помещения производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами жилищного законодательства».

2. Вопросы сохранения объекта культурного наследия изложены в главе VII закона 73-ФЗ «Сохранение объекта культурного наследия». На основании ч.1 ст.40 закона ремонт относится к мерам, направленным на обеспечение физической сохранности и сохранение историко-культурной ценности объекта. При непроведении ОМСУ в доме-памятнике капитального ремонта это является нарушением как жилищного законодательства, так и требований закона № 73-ФЗ. Итогом такой «активной бездеятельности» является утрата зданием своих основных функций: объект культурного наследия приходит в упадок, коммуникации, внешний облик ветшают, эксплуатационные характеристики снижаются, в результате чего проживание в таком доме жизнью не назвать, и как памятник архитектуры он представляет малый интерес. Для того чтобы подобного не допускать, Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях такого рода бездействия должностных лиц определяет, как правонарушение. Ст. 7.13 КоАП РФ «Нарушение требований сохранения, использования и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, их территорий либо несоблюдение ограничений, установленных в границах их зон охраны» предусматривает штрафы на должностных лиц до 600 000 рублей:

Статья 7.13. Нарушение требований сохранения, использования и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, их территорий либо несоблюдение ограничений, установленных в границах их зон охраны

1. Нарушение требований сохранения, использования и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, за исключением выявленных объектов культурного наследия, нарушение режима использования земель в границах территорий объектов культурного наследия, за исключением выявленных объектов культурного наследия, либо несоблюдение ограничений, установленных в границах зон охраны объектов культурного наследия, за исключением выявленных объектов культурного наследия, -

влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от пятнадцати тысяч до двухсот тысяч рублей; **на должностных лиц - от двадцати тысяч до четырехсот тысяч рублей;** на юридических лиц - **от двухсот тысяч до пяти миллионов рублей.**

2. Действия (бездействие), предусмотренные частью 1 настоящей статьи, совершенные в отношении особо ценных объектов культурного наследия народов Российской Федерации, объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия, на территориях

указанных объектов, на территориях историко-культурных заповедников (музеев-заповедников) либо в их зонах охраны, - влекут наложение административного штрафа на граждан в размере от двадцати тысяч до трехсот тысяч рублей; на должностных лиц - от пятидесяти тысяч до пятисот тысяч рублей; на юридических лиц - от одного миллиона до двадцати миллионов рублей.

3. Действия (бездействие), предусмотренные частью 1 настоящей статьи, совершенные в отношении выявленных объектов культурного наследия или на их территориях, - влекут наложение административного штрафа на граждан в размере от пятнадцати тысяч до ста тысяч рублей; на должностных лиц - от двадцати тысяч до трехсот тысяч рублей; на юридических лиц - от ста тысяч до одного миллиона рублей.

4. Неисполнение или ненадлежащее исполнение должностным лицом возложенных на него должностных обязанностей, повлекшие причинение вреда объекту культурного наследия, в том числе выявленному объекту культурного наследия, либо уничтожение объекта культурного наследия, в том числе выявленного объекта культурного наследия, если эти действия не содержат уголовно наказуемого деяния, - влечет наложение административного штрафа в размере от ста тысяч до шестисот тысяч рублей.

Для привлечения виновных к ответственности жителю МКД-памятника необходимо подать заявление в прокуратуру (*Приложение 5*). Помимо прокуроров, протоколы по указанной статье имеют право составлять в полиции (пп.1 п.2 ст.28.3 КоАП), в инспекции по надзору за объектами культурного наследия (пп.72 п.2 ст.28.3 КоАП). Однако в силу более широкого круга полномочий, возложенных на прокуратуру, есть основания считать подачу заявления в прокуратуру как наиболее результативный способ воздействия на чиновников.

3. Подача подобных заявлений через прокуратуру, иные правоохранительные органы является способом наиболее действенным для подталкивания процесса соблюдения жилищных прав граждан в досудебном порядке. В случае, если все принимаемые меры не дают должного эффекта, обращение в суд за защитой своих прав жильцы могут реализовать как непосредственно (с участием или без участия представителей), так и путем обращения в суд прокурором в защиту прав и законных интересов жильцов на основании ст.45 Гражданского процессуального кодекса РФ (ГПК РФ) (*Приложение 6*). Часть 1 статьи определяет:

«Прокурор вправе обратиться в суд с заявлением в защиту прав, свобод и законных интересов граждан, неопределенного круга лиц или интересов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований. Заявление в защиту прав, свобод и законных интересов гражданина может быть подано прокурором только в случае, если гражданин по состоянию здоровья, возрасту,

недееспособности и другим уважительным причинам не может сам обратиться в суд. Указанное ограничение не распространяется на заявление прокурора, основанием для которого является обращение к нему граждан о защите нарушенных или оспариваемых социальных прав, свобод и законных интересов в сфере трудовых (служебных) отношений и иных непосредственно связанных с ними отношений; защиты семьи, материнства, отцовства и детства; социальной защиты, включая социальное обеспечение; обеспечения права на жилище в государственном и муниципальном жилищных фондах; охраны здоровья, включая медицинскую помощь; обеспечения права на благоприятную окружающую среду; образования».

В Приложении 6 приводится примерное обращение, где заявитель либо по состоянию здоровья, либо в силу возраста не может сам обратиться в суд.

Вопросы отнесения жильцов как имеющими право на судебную защиту прокурорскими работниками необходимо выяснять непосредственно в месте проживания.

Приложения

Председателю межведомственной комиссии

от собственника (либо нанимателя) жилого помещения
№ _____ в многоквартирном доме № _____, по адресу

(для физических лиц указываются: Ф.И.О., дата рождения, место жительства, номер телефона, адрес электронной почты (при наличии))

(для представителя физического лица указываются: Ф.И.О. представителя, реквизиты доверенности, которая прилагается к заявлению)

(для юридических лиц указываются: наименование, организационно-правовая форма, адрес места нахождения, Ф.И.О. лица, уполномоченного представлять интересы юридического лица, с указанием реквизитов документа, удостоверяющего эти полномочия)

ЗАЯВЛЕНИЕ

о признании многоквартирного дома аварийным

Прошу Вас рассмотреть на межведомственной комиссии вопрос о признании многоквартирного дома, расположенного по адресу: _____

_____,
(указывается наименование улицы, площади, проспекта, бульвара, проезда и т.д., номер, корпус и литеры здания)

аварийным. О принятом решении прошу сообщить мне по: указанному адресу, электронной почте _____ (на выбор заявителя).

(адрес электронной почты)

Приложение:

- заключение специализированной организации, (наименование организации);
- для собственника - документы, подтверждающие право собственности, если право не зарегистрировано в ЕГРП. Если зарегистрировано, то представлять не обязательно;
- для нанимателя - документы, подтверждающие пользование помещением на основании договора социального найма.

" _____ " _____ 201 _____ г.
(дата)

(подпись
заявителя)

(расшифровка подписи заявителя)

В прокуратуру указать регион, район

от указать ФИО, адрес, можно телефон

ЗАЯВЛЕНИЕ

о совершении административного правонарушения
по статье 5.63 КоАП РФ «Нарушение законодательства об организации предоставления
государственных и муниципальных услуг»

дата мной было подано в указать какая администрация, государственное или муниципальное учреждение и т.п. заявление о указать, о чем было заявление. Если вам:

- отказали в приеме заявления,
 - потребовали предоставить документы, которые не являются обязательными к предоставлению,
 - потребовали оплатить услугу сверх положенной суммы или заплатить за услугу, которая является бесплатной
 - необоснованно отказали в предоставлении услуги,
- укажите в чем именно отказано или что затребовано, а также фамилию имя отчество лица, отказавшего вам. В случае отправки по электронной почте или через сайт оказания услуг, в ответе об отказе указывается должностное лицо. Именно оно и является ответственным.

Действия должностных лиц нарушают порядок предоставления государственных и муниципальных услуг, установленных Федеральным законом от 27.07.2010 № 210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", образуют состав административного правонарушения, установленного статьей 5.63 КоАП РФ «Нарушение законодательства об организации предоставления государственных и муниципальных услуг».

В соответствии со ст. 28.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях возбуждение дела по ст. 5.63 отнесено к исключительной компетенции прокурора.

На основании вышеизложенного прошу:

- возбудить административное производство по статье 5.63 КоАП РФ, установить виновных лиц и привлечь их административной ответственности;
- выдать предписание о выполнении необходимых мероприятий, установить сроки их исполнения.

Подпись, дата _____

Приложение:

1. Заявление с приложенными документами, ответ на поданное заявление.
2. Заявление с отметкой о дате принятия или подтверждение отправки письма, если письмо отправлялось по почте, а также подтверждение отправленного письма по электронной почте.
3. Другие документы на усмотрение заявителя, которые могут подтвердить наличие вины администрации в неисполнении требований закона.

В прокуратуру _____указать регион_____

Прокурору _____указать ФИО регионального
прокурора_____
указать адрес нахождения региональной (краевой,
автономного округа) прокуратуры

от _____указать ФИО, адрес, телефон заявителя

ЗАЯВЛЕНИЕ

о совершении административного правонарушения
по статье 5.59 КоАП РФ «Нарушение порядка рассмотрения обращений граждан»

_____дата_____ мной было направлено в _____указать какая администрация, государственное
или муниципальное учреждение и т.п._____ заявление о _____указать, о чем было заявление.

С даты подачи заявления прошло _____указать, сколько дней или месяцев прошло на дату
составления настоящего заявления, ответ до сих пор не получен.

Статьей 12 Федерального закона № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» срок для рассмотрения обращения установлен в 30 дней. Уведомления о продлении срока я не получал.

Данное бездействие должностных лиц образует состав административного правонарушения, установленного статьей 5.59 КоАП РФ «Нарушение порядка рассмотрения обращений граждан».

В соответствии со ст.28.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях прокуратура обладает правом возбуждения дела о любом административном правонарушении.

На основании вышеизложенного прошу:

- возбудить административное производство по статье 5.59 КоАП РФ, установить виновных лиц и привлечь их административной ответственности;
- выдать предписание о выполнении необходимых мероприятий, установить сроки их исполнения.

Подпись, дата _____

Приложение:

1. Заявление с отметкой о дате принятия или подтверждение отправки письма, если письмо отправлялось по почте, а также подтверждение отправленного письма по электронной почте.
2. Другие документы на усмотрение заявителя, которые могут подтвердить наличие вины администрации в неисполнении требований закона.

Приложение № 1
к Положению о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, утвержденному Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47

(в ред. Постановления Правительства РФ от 25.03.2015 № 269)

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

об оценке соответствия помещения (многоквартирного дома) требованиям, установленным в Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции

№ _____

_____ (дата)

_____ (месторасположение помещения, в том числе наименования населенного пункта и улицы, номера дома и квартиры)

Межведомственная комиссия, назначенная

_____ (кем назначена, наименование федерального органа

,

_____ исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, дата, номер решения о созыве комиссии)

в составе председателя

_____ (Ф.И.О., занимаемая должность и место работы)

и членов комиссии

_____ (Ф.И.О., занимаемая должность и место работы)

при участии приглашенных экспертов

_____ (Ф.И.О., занимаемая должность и место работы)

и приглашенного собственника помещения или уполномоченного им лица

(Ф.И.О., занимаемая должность и место работы)

по результатам рассмотренных документов

(приводится перечень документов)

и на основании акта межведомственной комиссии, составленного по результатам обследования,

(приводится заключение, взятое из акта обследования (в случае проведения обследования), или указывается,

что на основании решения межведомственной комиссии обследование не проводилось)

приняла заключение о

(приводится обоснование принятого межведомственной комиссией заключения

об оценке соответствия помещения (многоквартирного дома) требованиям, установленным

в Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания

и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции)

Приложение к заключению:

- а) перечень рассмотренных документов;
- б) акт обследования помещения (в случае проведения обследования);
- в) перечень других материалов, запрошенных межведомственной комиссией;
- г) особое мнение членов межведомственной комиссии:

Председатель межведомственной комиссии

(подпись)

(Ф.И.О.)

Члены межведомственной комиссии:

(подпись)

(Ф.И.О.)

(подпись)

(Ф.И.О.)

В прокуратуру _____ указать субъект РФ _____

Прокурору _____ указать ФИО регионального прокурора _____

указать адрес нахождения региональной (краевой, автономного округа) прокуратуры _____

от _____ указать ФИО, адрес, телефон заявителя _____

ЗАЯВЛЕНИЕ

о совершении административного правонарушения

по статье 7.13 КоАП РФ «Нарушение требований сохранения, использования и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, их территорий либо несоблюдение ограничений, установленных в границах их зон охраны»

заявление от лица жителя МКД – выявленного объекта, охранное обязательство не оформлено

Я проживаю в многоквартирном доме по адресу указать адрес квартиры, по которой подается заявление. Данный дом является выбрать нужное: памятником градостроительства и архитектуры, объектом культурного наследия, выявленным объектом культурного наследия; памятник одновременно может быть объектом на основании если есть данные об основании признания дома памятником (объектом, выявленным объектом) указать.

в случае проведенной МКД, в заключении которой указана необходимость проведения капитального ремонта, указывается дата заключения и цитата из заключения, где указана необходимость проведения ремонта.

На сегодняшний момент работы по сохранению памятника истории и культуры не проводятся, памятник разрушается. если какие-то работы проводились, то указать, что сделано и когда, качественно или нет, по мнению заявителя. Если нет, то описать, в чем проблема.

Бездействие администрации указать муниципальное образование, приводящее к разрушению выявленного объекта культурного наследия, должно рассматриваться как основание для возбуждения дела об административном правонарушении по ст. 7.13 «Нарушение требований сохранения, использования и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, их территорий либо несоблюдение ограничений, установленных в границах их зон охраны» Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

В соответствии со ст.16 Закона РФ от 4 июля 1991 г. N 1541-I «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»: «Приватизация занимаемых гражданами жилых помещений в домах, требующих капитального ремонта, осуществляется в соответствии с настоящим Законом. При этом за бывшим наймодателем сохраняется обязанность производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда.» На момент первой приватизации дом уже требовал капитального ремонта. Бывшим наймодателем, а также нынешним наймодателем неприватизированных квартир является администрация указать муниципальное образование.

В соответствии со ст. 28.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях прокуратура обладает правом возбуждения дела о любом административном правонарушении.

На основании вышеизложенного прошу:

- возбудить административное производство по статье 7.13 КоАП РФ, установить виновных лиц и привлечь их административной ответственности;
- выдать предписание о выполнении необходимых мероприятий, установить сроки их исполнения.

Подпись, дата _____

Приложение:

1. Заключение МВК (копия) в случае её проведения
2. Постановление главы города на основании заключения (копия) в случае проведения МВК
3. Документы, подтверждающие право заявителя на помещение в доме (копия)
4. Приказ инспекции или любое другое подтверждение статуса МКД как памятника желательно предоставить.
5. Другие документы на усмотрение заявителя, которые могут подтвердить наличие вины администрации в неисполнении требований закона, в том числе заключение специализированной организации о признании дома аварийным.

В прокуратуру _____ указать регион _____

Прокурору _____ указать ФИО регионального
прокурора _____

указать адрес нахождения региональной (краевой,
автономного округа) прокуратуры

от указать ФИО, адрес, телефон заявителя

ЗАЯВЛЕНИЕ

Я проживаю в многоквартирном доме по адресу указать адрес квартиры, по которой подается заявление. Данный дом является выбрать нужное: памятником градостроительства и архитектуры, объектом культурного наследия, выявленным объектом культурного наследия; памятник одновременно может быть объектом на основании.

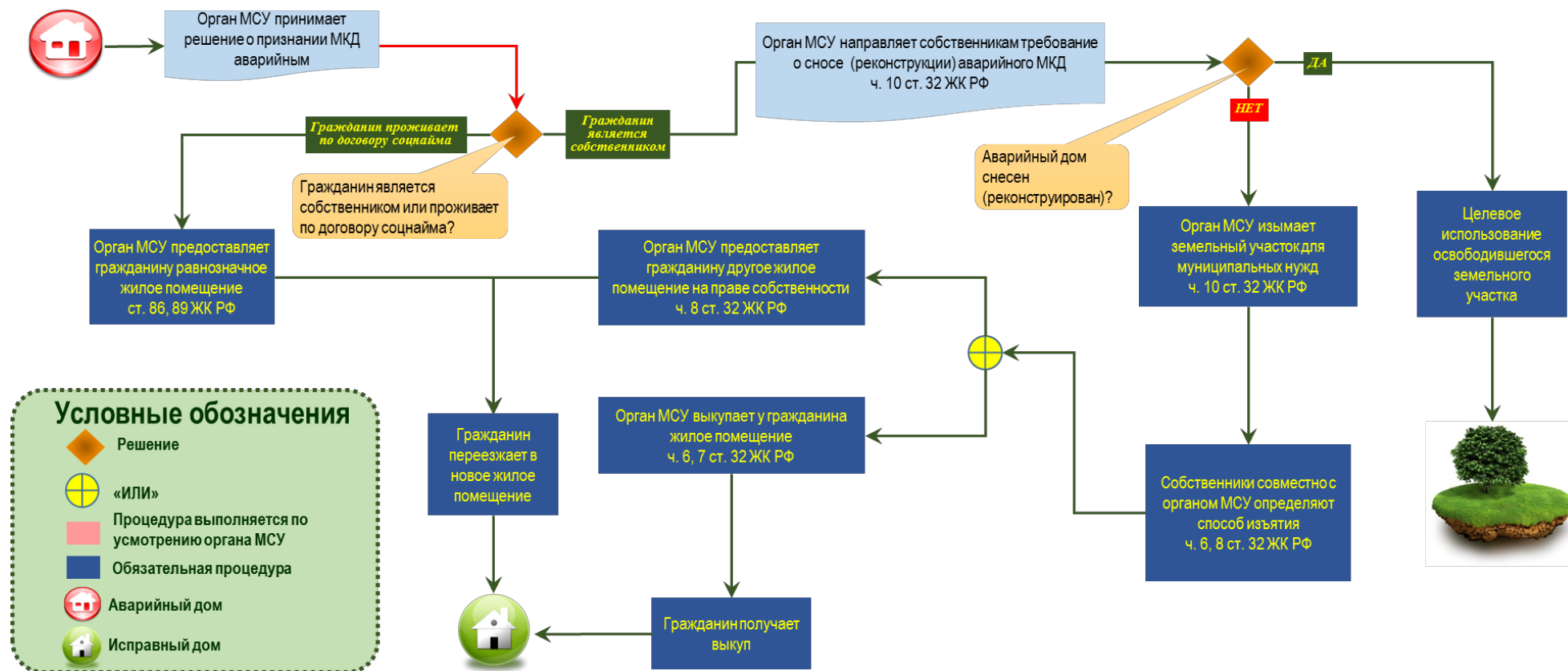
В связи с тем, что выбрать нужное или вместе: по состоянию здоровья, в силу преклонного возраста я не могу самостоятельно защищать свои права, прошу Вас в соответствии со ст. 45 ГПК РФ обратиться в моих интересах в суд .

Подпись, дата _____

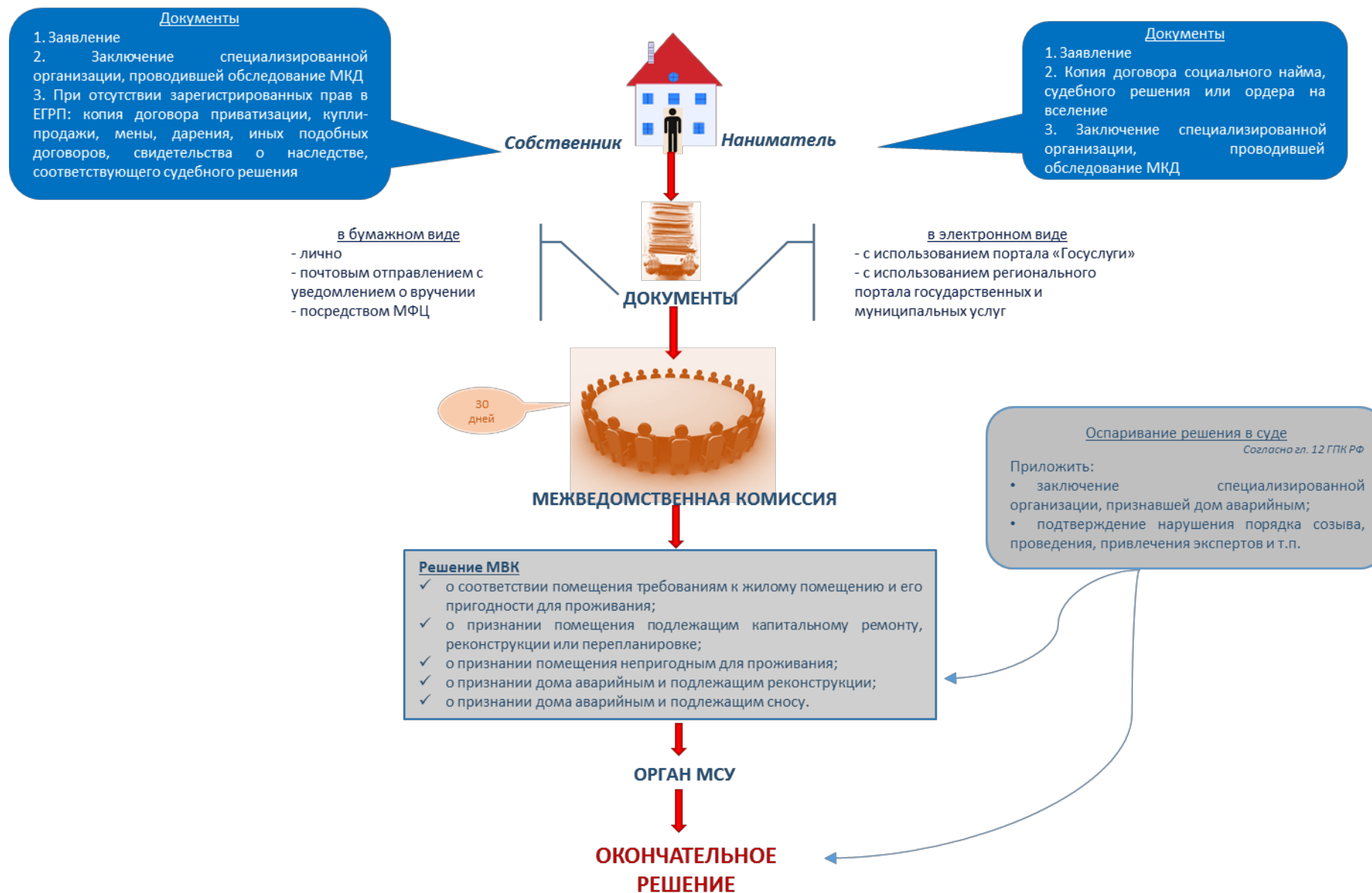
Приложение:

- 1.
- 2.
- 3.

Действующий в рамках Жилищного кодекса РФ механизм переселения граждан из аварийных многоквартирных домов



Заявление о признании дома аварийным



Проведение капитального ремонта в домах-объектах культурного наследия



Заявление о признании аварийным дома – объекта культурного наследия

