

По данным Фонда ЖКХ, порядка 1,5 млн россиян проживают в аварийном жилье. По мере устаревания жилого фонда число таких граждан будет только расти. Часть эффекта снизит программа капитального ремонта, но полностью избежать роста объема аварийного жилья не получится — к тому же он происходит быстрее, чем расселение.

Чем ветхое жилье отличается от аварийного, кто принимает решение о расселении и какие процедуры нужно пройти собственникам, чтобы поменять опасную квартиру на новую.

Что такое аварийное жилье

Аварийное жилье — это дома, в которых несущие конструкции находятся в критическом состоянии: они не могут держать нагрузку, из-за чего появляется высокий риск обрушения здания. Такой дом нельзя отремонтировать, людей нужно расселить.

Не стоит путать аварийное и ветхое жилье. Ветхое — это бытовая характеристика для жилья, конструкция которого еще может выдержать нагрузку, а вероятность обрушения крайне мала. В таком доме достаточно провести капитальный ремонт.

В Своде правил по проектированию и строительству, который принял и рекомендовал к применению Минстрой, описаны 5 категорий состояния зданий:

**Исправное состояние** Нет вообще никаких дефектов и повреждений, которые снижают прочность несущей конструкции

**Работоспособное состояние** Есть дефекты и повреждения, которые нарушают строительные нормы, но они не влияют на несущую способность

**Ограниченно работоспособное состояние** Появляются дефекты и повреждения, которые снижают несущую способность, но вероятности внезапного обрушения нет. Требуется контроль и дальнейший ремонт. Именно это состояние близко к бытовому пониманию ветхого жилья

**Недопустимое состояние** Дефекты и повреждения в несущих конструкциях, которые повышают опасность обрушения, но если усилить конструкции, жить в жилье можно

**Аварийное состояние** Дом непригоден для жилья, высокий риск обрушения. Людям необходимо расселить, а пока они там проживают, нужно на время усилить конструкции, например, подпорками

Для переселения жителей недостаточно признания дома аварийным. Его также должны признать непригодным для проживания, правда, это происходит почти сразу. Это разные характеристики, говорится в Градостроительном кодексе.

Кстати, непригодным для проживания могут признать не только аварийное жилье. Такой статус также присваивают домам, в которых нельзя жить по другим причинам — например, в зоне затопления и сильного пожара либо если недалеко строится опасный промышленный объект. Правда, в последнее десятилетие власти стараются перевозить промышленность за жилую территорию, а не наоборот.

Таким образом, аварийное и ветхое жилье — это два разных состояния здания. В первом жить нельзя, а во втором — можно, но требуется капитальный ремонт. Ветхое — это,

скорее, характеристика комфорта, а аварийное состояние — реальная опасность обрушения.

Как определяется аварийность жилья

За состоянием жилых домов следят местные власти. Для этого в регионе создается межведомственная комиссия, в состав которой входят бюро технической инвентаризации (БТИ), департамент архитектуры и градостроительства, департаменты ЖКХ, государственного строительного надзора, МЧС, Роспотребнадзор, районные администрации.

Задача комиссия — определить, пригоден ли дом для проживания, и если нет, то что дальше с ним делать — сносить или реконструировать. Происходит это так:

специалисты разных ведомств проводят комплексную оценку дома и выносят экспертное заключение, в котором в процентах указан износ. Оценку могут провести как сами жильцы, так и местная власть;

далее комиссия изучает заключение и простым большинством решает, считать дом пригодным для проживания или нет. В документе также указывают состояние несущих конструкций;

если комиссия считает состояние дома удовлетворительным, то выносится решение не признавать дом аварийным;

если комиссия считает дом непригодным для проживания, далее членам комиссии нужно решить, что делать с домом — реконструировать или сносить. Еще могут назначить дополнительную проверку — например, санитарного состояния.

В конце заседания выносится заключение, где указаны Ф. И. О. и должности членов комиссии, а также решение по объекту. Далее копии документа передадут всем интересантам, а оригинал будет храниться не менее пяти лет в архиве (в свободном доступе по запросу).

Дом точно признают аварийным, если:

несущие конструкции в аварийном состоянии, есть опасность обрушения;

есть крены, которые повышают риск обрушения из-за потери устойчивости.

Если дом признают аварийным, администрация в течение 30 дней должна издать распоряжение, в котором должно быть указано:

когда расселять жильцов;

что будет с домом дальше — реконструкция или снос.

Далее муниципальные власти изымают у собственников землю и квартиры под свои нужды, а взамен предоставляют компенсацию. Для этого стороны заключают соглашение, в котором указаны срок и размер возмещения. Это может затянуться.

Программы расселения

В каждом регионе есть программа переселения из аварийного жилья. Это часть нацпроекта «Жилье и городская среда». Туда попадают дома, которые признают аварийными после 1 января 2017 года. Логика очередности простая: расселяют первыми тех, чей дом раньше признан аварийным.

Правила признания домов регулирует постановление правительства № 47 от 2006 года. В нем же указан список документов, которые нужно подать в комиссию для решения:

заявление от собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме. Формы нет, можно писать в свободной форме. Не забудьте указать в документе список

приложений, а также Ф. И. О всех подписавшихся собственников с полными адресами; выписку из ЕГРН заявителя или другие правоустанавливающие документы, если сведений нет в ЕГРН;

экспертное заключение специализированной организации, проводившей обследование; доверенность или другой подтверждающий полномочия документ, если обратившийся выступает от имени собственников.

Это список обязательных документов. К заявлению также можно прикрепить письма и жалобы жильцов, а лучше — акты жилищной инспекции.

Подать заявление может как один собственник, так и группа жильцов после общего собрания. Документы принимают лично в секретариате комиссии (уточнить адрес можно на сайте администрации), по почте, в МФЦ и через региональный портал «Госуслуги».

Помимо собственников дома подать заявление также может пожарная инспекция, Роспотребнадзор либо сама администрация района.

У межведомственной комиссии есть 30 дней на принятие решения. Если чиновники приняли вашу сторону, то указ о признании дома аварийным от администрации выйдет еще через 30 дней. А после этого начнется процедура расселения или реконструкции.

#### Как провести экспертизу

Экспертизу перед подачей заявления могут провести только проектно-изыскательские организации, состоящие в саморегулируемой организации в области архитектурно-строительного проектирования.

Оплачивают эту услугу сами собственники — за счет средств управляющей организации или сбора. Об этом они должны договориться на общем собрании, если подается коллективное заявление.

Стоимость экспертизы зависит от дома и региона. В городах-миллионниках для небольшого здания до трех этажей обследование обойдется до 50 тыс. рублей, а в Москве и Санкт-Петербурге ценник доходит до 100 тыс. рублей.

Экспертиза длится от 10 дней до двух месяцев, в зависимости от сложности исследования. На руки заказчикам дадут подробное экспертное заключение, которое и нужно приложить к заявлению в межведомственную комиссию.

Если экспертная организация вынесет решение, что дом пока не аварийный, но близок к этому, все равно подавайте заявление в администрацию с просьбой ускорить капитальный ремонт дома или провести внеплановое усиление конструкций.

#### Как признать дом аварийным через суд

Если вы не согласны с решением межведомственной комиссии, у вас есть право отправить жалобу в прокуратуру и написать иск в суд. Прикладывайте те же документы, которые вы отправляли в межведомственную комиссию.

В суд и прокуратуру также стоит обращаться, если комиссия нарушает сроки — затягивает решение или вовсе игнорирует заявление.

Прокурор проверит законность решения комиссии и, если признает вашу правоту, выпишет администрации предписание, чтобы чиновники исправили нарушения. Вам пришлют ответ на жалобу, которая станет дополнительным аргументом в суде.

При подаче иска обязательно приложите копии заявления, экспертного заключения, актов жилищной инспекции и заключения межведомственной комиссии. Лучше сначала проконсультироваться с юристом, чтобы составить иск со ссылками на Жилищный и Градостроительные кодексы. Это немного ускорит процесс.

Какие права есть у собственников дома, подлежащего сносу

Местные власти не могут как попало расселять собственников аварийного дома. Есть конкретные правила и указания, которые незначительно могут отличаться от региона к региону:

первыми заселяют тех, чья квартира в аварийном доме — единственное жилье; переселить в «черновой вариант» нельзя, в новом жилье уже должны быть все коммуникации и отделка;

новое жилье должно быть аналогичным по площади и количеству комнат;

только в отдельные квартиры или дома;

в новый район можно переселить только в том случае, если на это согласен собственник аварийного жилья;

денежную компенсацию можно предложить только по желанию человека. Для этого администрация должна сама определить рыночную стоимость, заказав оценку в аккредитованной организации. Далее стороны договариваются об окончательной сумме и заключают соглашение.

Доплачивать разницу между аварийным и предложенным жильем собственники должны только в одном случае: администрация предлагает два варианта жилья — равноценный и более дорогой. Если собственник склоняется ко второму варианту, придется доплатить.

Что будет с жильцами по договору соцнайма

Договор социального найма у жильцов в аварийном доме расторгается, но в соглашении указывается, что наймодатель обязан предоставить новое жилье и заключить новый договор. При переселении предоставляется равноценное жилье, а вот попросить денежную компенсацию нельзя.

Как и с собственным жильем, правило про метраж и число комнат остается в силе.

Можно ли признать частный дом аварийным и получить компенсацию

По Градостроительному и Жилищному кодексам в программы переселения из аварийного жилья попадают только многоквартирные дома. Такими считаются объекты, в которых минимум две квартиры с отдельными входами, а еще у них есть общедомовая собственность — двор, прилегающие постройки, коммуникации и так далее.

Собственники частных домов и участков несут ответственность за состояние своего дома самостоятельно. Переселение или денежная компенсация им положена только в том случае, если муниципалитет или федеральные власти решат изъять участок для строительства.