



АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ «ОХИНСКИЙ»
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 01.07.2022

№ 468

г. Оха

Об утверждении порядка реализации прав граждан и обеспечения жилищных прав собственников и нанимателей жилых помещений при переселении из аварийного жилья в муниципальном образовании городской округ «Охинский»

В соответствии с Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», Региональной адресной программой «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Сахалинской области в 2019 - 2025 годах», утвержденной постановлением Правительства Сахалинской области от 29.03.2019 № 133, муниципальной целевой программой «Обеспечение населения муниципального образования городской округ «Охинский» качественным жильем», Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», руководствуясь Уставом муниципального образования городской округ «Охинский»,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить порядок реализации прав граждан и обеспечения жилищных прав собственников и нанимателей жилых помещений при переселении из аварийного жилья в муниципальном образовании городской округ «Охинский» (прилагается).

2. Признать утратившими силу постановление администрации муниципального образования городской округ «Охинский» от 19.09.2012 № 711 «Об утверждении порядка переселения граждан и обеспечения жилищных прав собственников жилых помещений и граждан-нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда при переселении и освобождении жилых помещений при сейсмоусилении многоквартирных домов в муниципальном образовании городской округ «Охинский», постановление администрации муниципального образования городской округ «Охинский» от 10.07.2017 № 633 «Об утверждении порядка обеспечения жилищных прав граждан-собственников жилых помещений и граждан-нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма при переселении и освобождении жилых помещений при сносе аварийного жилищного фонда в муниципальном образовании городской округ «Охинский» и постановление администрации муниципального образования городской округ «Охинский» от 14.05.2021 № 285 «Об утверждении порядка переселения граждан, проживающих в жилых домах, поврежденных в результате землетрясения, произошедшего в п. Нефтегорске Охинского района в 1995 году».

3. Опубликовать настоящее постановление в газете «Сахалинский нефтяник» и разместить на официальном сайте администрации муниципального образования городской округ «Охинский» www.adm-okha.ru.

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на председателя комитета по управлению муниципальным имуществом и экономике муниципального образования городской округ «Охинский» А.Е. Горбатова.

**Глава муниципального образования
городской округ «Охинский»**

Е.Н. Касьянова

Приложение
к постановлению администрации
муниципального образования
городской округ «Охинский»
от 01.07.2022 № 468

**ПОРЯДОК
РЕАЛИЗАЦИИ ПРАВ ГРАЖДАН И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЛИЩНЫХ
ПРАВ
СОБСТВЕННИКОВ И НАНИМАТЕЛЕЙ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПРИ
ПЕРЕСЕЛЕНИИ ИЗ АВАРИЙНОГО ЖИЛЬЯ В МУНИЦИПАЛЬНОМ
ОБРАЗОВАНИИ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ «ОХИНСКИЙ»**

I. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федерального закона Российской Федерации от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», государственной программой Сахалинской области «Обеспечение населения Сахалинской области качественным жильем» от 06.08.2013 № 428, государственной программой Сахалинской области Региональной адресной программой «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Сахалинской области в 2019 - 2025 годах», утвержденной постановлением Правительства Сахалинской области от 29.03.2019 № 133, муниципальной целевой программой «Обеспечение населения муниципального образования городской округ «Охинский» качественным жильем».

1.2. Настоящий порядок устанавливает условия и основания реализации прав граждан при переселении, освобождении жилых помещений, расположенных на территории муниципального образования городской округ «Охинский», предоставления жилых помещений, возмещения (компенсации) либо выкупной стоимости жилья собственникам.

1.3. Освобождение жилых помещений – это юридическая и фактическая передача жилого помещения, свободного от любых обременений и прав третьих лиц, органу местного самоуправления муниципального образования городской округ «Охинский», ответственному за распоряжение муниципальной собственностью.

Освобождение жилых помещений осуществляется в следующих случаях:

- изъятие жилого помещения с предоставлением взамен изымаемого жилого помещения равнозначного на территории муниципального образования городской округ «Охинский»;

- изъятие жилого помещения с предоставлением взамен изымаемого жилого помещения равнозначного на территории другого муниципального образования Сахалинской области;

- предоставление компенсации в денежной форме (выкупной стоимости) за изымаемое жилое помещение для муниципальных нужд;

- предоставление другого жилого помещения по договору социального или специального найма на территории муниципального образования городской округ «Охинский».

1.4. Жилые помещения предоставляются нанимателям в порядке и на условиях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, а собственникам - в случае, предусмотренном статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации.

II. Основания и порядок освобождения жилых помещений

2.1. Основание для освобождения жилых помещений является правовой акт администрации муниципального образования городской округ «Охинский», принимаемый в связи с признанием в установленном порядке жилого дома (жилого помещения) аварийным (непригодным для проживания) и подлежащим сносу и изъятием в установленном порядке земельного участка или его части для муниципальных нужд в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

2.2. В случае признания жилого дома аварийным (непригодным для проживания) и подлежащим сносу, уполномоченный орган местного самоуправления в течение одного месяца со дня принятия такого решения предъявляет к собственникам помещений данного дома требование о сносе дома в разумный срок (не более 6 месяцев) за счет их собственных средств с одновременным направлением утвержденного решения.

Требование о сносе дома и копия утвержденного решения направляется собственникам по месту их регистрации заказным письмом, либо при наличии согласия собственника иным средством связи (по электронной почте, телеграммой, телефонограммой, факсимильной связью и т.п.).

2.3. При принятии в установленный срок собственниками помещений в многоквартирном доме решения о сносе дома и новом строительстве на сформированном земельном участке, в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, решение собрания собственников помещений направляется в уполномоченный орган муниципального образования городской округ «Охинский» для подготовки соответствующего правового акта.

2.4. В случае неприятия собственниками помещений многоквартирного дома, признанного в установленном порядке аварийным (непригодным для проживания) и подлежащим сносу уполномоченный орган местного самоуправления включает такой дом в муниципальную программу, которой регламентированы вопросы финансирования мероприятий по переселению

граждан из аварийного жилья с одновременным направлением документов для включения аварийного дома в соответствующую государственную программу Сахалинской области.

В случае непринятия собственниками помещений многоквартирного дома, признанного аварийным (непригодным для проживания), решения о самостоятельном сносе дома, уполномоченный орган муниципального образования городской округ «Охинский» в течение одного месяца со дня предъявления к собственникам такого многоквартирного дома требования о его сносе издает соответствующий правовой акт об изъятии земельного участка, на котором он расположен, для муниципальных нужд, в рамках которого подлежит изъятию каждое жилое помещение в указанном доме за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию городской округ «Охинский» в порядке, предусмотренном статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Очередность расселения многоквартирных домов, признанных аварийными (непригодными для проживания) определяется исходя из оценки непригодности многоквартирных домов (технических характеристик износа несущих конструкций) для проживания в нем граждан, и устанавливается правовым актом уполномоченного органа муниципального образования городской округ «Охинский».

2.5 Уполномоченный орган муниципального образования городской округ «Охинский» в соответствии с правовым актом, указанным в пункте 2.4. настоящего Порядка, принимает решение по каждому жилому помещению, подлежащему освобождению или изъятию (далее – Решение).

В Решении указываются:

- 1) основания освобождения или изъятия жилых домов;
- 2) жилые дома, подлежащие освобождению либо изъятию;
- 3) уполномоченный орган муниципального образования городской округ «Охинский» или лицо, осуществляющее переселение граждан, предоставление жилых помещений и/или выплачивающее возмещение (компенсацию) либо выкупную цену собственнику за жилые помещения;
- 4) сроки освобождения или изъятия данного жилого помещения (жилого дома);
- 5) общая жилая площадь жилого дома, подлежащего освобождению или изъятию;
- 6) иные существенные условия освобождения или изъятия данного жилого помещения (жилого дома).

3. Решение является основанием для заключения договоров либо соглашений о предоставлении жилых помещений нанимателям и пользователям жилых помещений, безвозмездной субсидии для приобретения в собственность жилых помещений или строительства жилых помещений в целях приобретения их в собственность гражданам, состоящим на жилищном учете, о возмещении (компенсации) либо о выкупной цене жилого помещения с собственниками, освобождающими жилые помещения.

III. Порядок переселения граждан-нанимателей жилых помещений

3.1. Переселение граждан, занимающих жилые помещения по договору социального найма, осуществляется путем предоставления нанимателю и членам его семьи:

1) другого благоустроенного жилого помещения, пригодного для постоянного проживания, по договору социального найма в границах муниципального образования городской округ «Охинский», преимущественно в том населенном пункте, в котором ранее проживал наниматель жилого помещения;

2) предоставление АО «Сахалинское ипотечное агентство» льготного ипотечного займа для строительства (приобретения) другого жилого помещения. Реализация данного механизма возможна в случае письменного отказа гражданина от предоставления жилого помещения по договору социального найма в соответствии со статьями 86 и 89 Жилищного кодекса.

3.2. Предоставляемое гражданам-нанимателям жилое помещение в связи с переселением в другое жилое помещение по договору социального найма должно быть благоустроенным, соответствовать норме предоставления согласно количества членов семьи нанимателя либо быть не менее площади ранее занимаемого жилого помещения. С согласия нанимателя и членов его семьи им может быть предоставлено благоустроенное жилое помещение меньшей площади в пределах социальной нормы по договору социального найма в соответствии с действующим законодательством взамен ранее занимаемого

3.3. Если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи до выселения занимали квартиру или не менее чем две комнаты, наниматель соответственно имеет право на получение квартиры или на получение жилого помещения, состоящего из того же числа комнат, в коммунальной квартире.

3.4. Гражданам, выселяемым из служебного жилого помещения, занимаемого по договору найма специализированного жилого помещения, по соответствующему правовому акту уполномоченного органа муниципального образования городской округ «Охинский» предоставляется другое жилое помещение по договору найма служебного жилого помещения, равнозначное по количеству комнат в занимаемом ранее жилом помещении, и площадью не менее площади ранее занимаемого жилого помещения.

3.5. Правовой акт уполномоченного органа муниципального образования городской округ «Охинский» о предоставлении жилого помещения является основанием для заключения договора социального найма жилого помещения.

IV. Порядок переселения граждан-собственником жилых помещений при расселении многоквартирного дома, признанного аварийным

4.1. Гражданам-собственникам жилых помещений, расположенных в аварийном многоквартирном доме в связи с изъятием жилых помещений (в соответствии со статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации) в случае отсутствия иных жилых помещений на дату расселения жилого дома, признанного аварийным), предоставленных по договору социального найма, либо принадлежащих на праве собственности:

- предоставление взамен изымаемого жилого помещения другого жилого помещения с зачетом предусмотренного денежного возмещения;
- выплата денежного возмещения за изымаемое жилое помещение в соответствии с действующим законодательством (по согласованию с собственником жилого помещения);
- предоставление АО «Сахалинское ипотечное агентство» льготного ипотечного займа для строительства (приобретения) другого жилого помещения (в случае заключения с уполномоченным органом муниципального образования городской округ «Охинский» соглашения об изъятии жилого помещения, расположенного в аварийном жилищном фонде, принадлежащего гражданину-собственнику жилого помещения).

4.2. Гражданам-собственникам жилых помещений, расположенных в аварийном жилищном фонде, имеющим иные жилые помещения, предоставленные по договору социального найма, либо принадлежащие на праве собственности:

- выплата денежного возмещения за изымаемое жилое помещение в соответствии с действующим законодательством;
- предоставление взамен изымаемого жилого помещения другого равнозначного жилого помещения с зачетом предусмотренного денежного возмещения. Разница между суммой денежного возмещения, определенного на основании оценки рыночной стоимости жилого помещения, и стоимостью предоставляемого жилого помещения, оплачивается гражданином за счет собственных средств;
- предоставление АО «Сахалинское ипотечное агентство» льготного ипотечного займа для строительства (приобретения) другого жилого помещения (в случае заключения с уполномоченным органом муниципального образования городской округ «Охинский» соглашения об изъятии жилого помещения, расположенного в аварийном жилищном фонде, принадлежащего гражданину-собственнику жилого помещения).

4.3. При достижении согласия с собственником жилого помещения о предоставлении ему взамен освобождаемого жилого помещения в многоквартирном доме, подлежащего сносу, другого жилого помещения, с ним заключается договор мены, в соответствии с которым собственнику предоставляется другое благоустроенное жилое помещение из муниципального жилищного фонда.

4.4. Гражданам и членам их семей, постоянно и фактически проживающим в одном и единственном жилом помещении находящимся в собственности, признанном в установленном порядке непригодным для проживания, при наличии возможности, может предоставляться другое жилое помещение по договору социального найма, при условии, что вышеуказанные граждане состоят на учете в качестве нуждающихся в предоставлении жилого помещения по договору социального найма и признаны в установленном порядке малоимущими в целях предоставления жилого помещения по договору социального найма.

4.5. При изъятии жилого помещения, расположенного в многоквартирном доме, признанном аварийным, взамен изымаемого гражданину-собственнику предоставляется равнозначное жилое помещение на территории

муниципального образования городской округ «Охинский».

В качестве исключения гражданам, указанным в пункте 4.7, взамен изымаемого жилого помещения может предоставляться равнозначное жилое помещение на территории другого муниципального образования Сахалинской области.

Предоставляемое жилое помещение должно быть благоустроенным, отвечать установленным требованиям и находиться в черте соответствующего населенного пункта на территории муниципального образования городской округ «Охинский».

4.6. При расселении жилых домов, признанных аварийными, необходимо учитывать приоритетность переселения граждан старше 65 лет (имеющие стаж работы не менее 25 лет и постоянную регистрацию по месту жительства на территории муниципального образования городской округ «Охинский») и граждан, относящихся к категории «инвалиды» (жилые помещения для данной категории граждан должны располагаться исключительно на первых или вторых этажах дома).

4.7. Взамен изымаемого жилого помещения может предоставляться равнозначное жилое помещение на территории другого муниципального образования Сахалинской области гражданам, которые соответствуют следующим требованиям:

- на момент расселения многоквартирного дома собственнику помещения жилого дома должно исполниться 65 лет;
- собственник жилого помещения является инвалидом I или II группы и нуждается в лечении;
- собственник жилого помещения является одиноко проживающим (не имеет на территории Сахалинской области проживающих близких родственников).

VI. Порядок предоставления документов гражданами переселяемых из многоквартирных домов, признанных аварийными

4.8. Граждане, переселяемые из многоквартирных домов, признанных аварийными предоставляют в уполномоченный орган муниципального образования городской округ «Охинский» следующие документы:

- справку с места жительства с указанием совместно зарегистрированных и постоянно проживающих лиц;
- копии паспортов всех совершеннолетних членов семьи, свидетельств о рождении, свидетельств о заключении брака, решений об усыновлении (удочерении);
- документы, подтверждающие право пользования занимаемым жилым помещением:
 - ордер/договор социального найма - для нанимателей жилых помещений;
 - свидетельство о государственной регистрации права - для собственников жилых помещений;
- документы об инвалидности;
- сведения о родственниках, месте их проживания регистрации и фактического проживания.

4.9. Собственники жилых помещений и граждане-наниматели жилых помещений, переселяемые из многоквартирных домов, признанных аварийными несут обязанность по оплате жилищных и коммунальных услуг:

- за сдаваемое жилое помещение до сдачи жилого помещения по акту приема-передачи, подписанному собственником (нанимателем) и представителем уполномоченного органа муниципального образования городской округ «Охинский».