

АДМИНИСТРАЦИЯ

# МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ХОЛМСКИЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ»

#### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от \_\_11.04.2013г. \_ № \_364 \_\_

г. Холмск

Об утверждении Положения о переселении граждан и обеспечении жилищных прав собственников жилых помещений и граждан - нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда при переселении из аварийного жилищного фонда в муниципальном образовании «Холмский городской округ»

В целях реализации ст. 32 Жилищного кодекса РФ, муниципальной целевой Программы «Строительство жилья для переселения граждан, проживающих в муниципальном образовании «Холмский городской округ», из ветхого и аварийного жилищного фонда в 2011 – 2017 годах», утвержденной постановлением главы Администрации муниципального образования «Холмский городской округ» от 18.09.2012 г. № 851, руководствуясь п. 6 ч. 2.1 ст. 43 Устава муниципального образования «Холмский городской округ», Администрация муниципального образования «Холмский городской округ»

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Положение о переселении граждан и обеспечении жилищных прав собственников жилых помещений и граждан - нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда при переселении из аварийного жилищного фонда в муниципальном образовании «Холмский городской округ» (прилагается).

2. Опубликовать настоящее постановление в газете «Холмская панорама».

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на Комитет по управлению имуществом муниципального образования «Холмский городской округ» (Е. В.Федотова) и жилищный отдел Администрации муниципального образования «Холмский городской округ» (Н.С. Игнатьева).

Глава Администрации муниципального

образования «Холмский городской округ» О.П. Назаренко

УТВЕРЖДЕНО

постановлением Администрации муниципального образования «Холмский городской округ»

№ 364 от 11.04.2013 г

ПОЛОЖЕНИЕ

О ПЕРЕСЕЛЕНИИ ГРАЖДАН И ОБЕСПЕЧЕНИИ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ

СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И ГРАЖДАН -

НАНИМАТЕЛЕЙ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА ПРИ ПЕРЕСЕЛЕНИИ ИЗ АВАРИЙНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

В МУНИЦИПАЛЬНОМ ОБРАЗОВАНИИ «ХОЛМСКИЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ»

1. **Общие положения**

1.1.Настоящее Положение разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Закон Сахалинской области от 16.06.2005 N 41-ЗО (ред. от 13.07.2012) "Об областной Целевой программе "Переселение граждан, проживающих в Сахалинской области, из ветхого и аварийного жилищного фонда в 2005 - 2015 годах", муниципальной целевой Программы «Строительство жилья для переселения граждан, проживающих в муниципальном образовании «Холмский городской округ», из ветхого и аварийного жилищного фонда в 2011 – 2017 годах», утвержденной постановлением главы Администрации муниципального образования «Холмский городской округ» от 18.09.2012 г. № 851, ["СП 54.13330.2011. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003" (утв. Приказом Минрегиона РФ от 24.12.2010 N 778).](consultantplus://offline/ref=DDED7F68F0F7CE431B5D15065725E803A56EAADE01E6191D974ED9835628D7F0BB26D2BAD5D796DF2EA)

1.2. Положение "О переселении граждан и обеспечении жилищных прав собственников жилых помещений и граждан - нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда при переселении из аварийного жилищного фонда в муниципальном образовании «Холмский городской округ» (далее - Положение) регламентирует порядок переселения граждан - нанимателей по договорам социального найма и собственников жилых помещений и обеспечения их прав при сносе многоквартирного дома, признанного аварийным, а также предоставления жилых помещений нанимателям и собственникам жилых помещений других жилых помещений взамен освобождаемых.

1.3. Основанием для переселения (отселения) граждан многоквартирных домов, подлежащих сносу, является решение Администрации муниципального образования «Холмский городской округ» о сносе многоквартирного дома.

**2. Последствия признания многоквартирного дома**

**аварийным и подлежащим сносу**

2.1. Признание многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу является основанием предъявления Администрацией муниципального образования «Холмский городской округ», к собственникам помещений в указанном доме требования о его сносе в разумный срок, который должен составлять не менее 2 – х месяцев.

В случае, если данные собственники в 2-х месячный срок не осуществили снос указанного дома, земельный участок, на котором расположен указанный дом, подлежит изъятию для муниципальных нужд и соответственно подлежит изъятию каждое жилое помещение в указанном доме.

2.2. При принятии в установленный срок собственниками помещений в многоквартирном доме решения о сносе дома на сформированном земельном участке, в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, решение собрания собственников помещений направляется в Администрацию муниципального образования «Холмский городской округ» для подготовки правового акта.

2.3. В случае если собственниками помещений многоквартирного дома не принято решение о самостоятельном сносе дома, то данные собственники вправе обратиться в Администрацию муниципального образования «Холмский городской округ» с заявлением о предоставлении другого жилого помещения в размере, не менее ранее занимаемого, в порядке, установленном разделом IV настоящего Положения.

**3. 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:

3.1.1. другого благоустроенного жилого помещения, пригодного для постоянного проживания, по договору социального найма;

3.2. Жилое помещение по договору социального найма должно быть благоустроенным, равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и находиться в границах населенного пункта, в котором располагалось изымаемое жилое помещение.

3.3. Если наниматель и члены его семьи занимали квартиру или комнату (комнаты) в коммунальной квартире, им предоставляется квартира или жилое помещение, состоящее из того же числа комнат в коммунальной квартире.

3.4. Нанимателю и членам его семьи может быть предоставлено по договору социального найма жилое помещение большей площади ранее занимаемого жилого помещения, если в муниципальном жилищном фонде, введенном в эксплуатацию по муниципальной программе «Строительство жилья для переселения граждан, проживающих в муниципальном образовании «Холмский городской округ», из ветхого и аварийного жилищного фонда в 2011 – 2017 годах», отсутствует жилое помещение, равное по площади ранее занимаемому жилому помещению.

Размер такого превышения не должен составлять более чем рекомендуемая в зданиях государственного и муниципального жилищных фондов, жилищного фонда социального использования, предусматривающая минимальные размеры квартир по числу комнат и их площади (без учета площади балконов, террас, веранд, лоджий, холодных кладовых и приквартирных тамбуров).

Число комнат и площадь квартир для муниципального образования «Холмский городской округ» уточняется органами местного самоуправления с учетом демографических требований, достигнутого уровня обеспеченности населения жилищем и ресурсообеспеченности жилищного строительства.

Таблица №1

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Число жилых комнат | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Рекомендуемая площадь  квартир, м2 | 28 - 38 | 44 - 53 | 56 - 65 | 70 - 77 | 84 - 96 | 103 - 109 |

3.5. 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.

3.6. После принятия Администрацией муниципального образования «Холмский городской округ» решения о сносе многоквартирного дома не допускается заключение новых договоров, обмен жилых помещений и совершение иных действий, препятствующих освобождению жилого помещения, без согласия наймодателя, изменение заключенных ранее договоров найма при увеличении состава семьи, за исключением случаев:

3.6.1. вселения несовершеннолетних детей граждан, проживающих по договорам найма;

3.6.2. граждан, за которыми сохраняется право пользования данным жилым помещением;

3.6.3. граждан, за которыми признано право пользования помещением на основании решения суда.

3.7. Гражданам, выселяемым из служебного жилого помещения, занимаемого по договору найма специализированного жилого помещения, по решению Администрации муниципального образования «Холмский городской округ» предоставляется другое жилое помещение по договору найма служебного жилого помещения.

3.8. Постановление Администрации муниципального образования «Холмский городской округ» о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу является основанием для заключения договора социального найма жилого помещения.

3.8.1. Граждане, которым предоставлено жилое помещение по договору социального найма, обязаны в течение 10 дней с момента получения выписки из постановления Администрации муниципального образования «Холмский городской округ» обратиться в жилищный отдел Администрации муниципального образования «Холмский городской округ» для расторжения договора социального найма на ранее занимаемое жилое помещение.

3.8.2. Наниматель и члены его семьи обязаны освободить занимаемое жилое помещение не позднее месяца после заключения договора найма на предоставляемое жилое помещение.

**4. Предоставление жилых помещений собственникам жилых**

**помещений многоквартирного дома в связи с принятием решения**

**о признании дома аварийным и подлежащим сносу**

4.1. В случае достижения согласия с собственником жилого помещения о предоставлении ему взамен освобождаемого жилого помещения в многоквартирном доме, подлежащем сносу в рамках реализации муниципальной целевой Программы «Строительство жилья для переселения граждан, проживающих в муниципальном образовании «Холмский городской округ», другого равнозначного жилого помещения в многоквартирном доме, построенном по названной программе, с ним заключается соглашение. Соглашение должно содержать требования и условия к предоставляемому и высвобождаемому жилым помещениям.

4.2. Собственник помещения имеет право увеличить площадь предоставляемого помещения взамен освобождаемого путем доплаты за каждый квадратный метр сверх ранее занимаемой площади по цене, равной себестоимости 1 кв. м построенного многоквартирного дома в рамках названной программы.

4.3. При согласии собственника с ним может быть заключен договор мены, в соответствии с которым собственнику предоставляется другое благоустроенное жилое помещение из муниципального жилого фонда муниципального образования "Холмский городской округ", равнозначное освобождаемому жилому помещению.

4.4. Равнозначным жилым помещением признается жилое помещение, площадь которого не меньше площади освобождаемого помещения, а количество комнат соответствует количеству комнат в освобождаемом жилом помещении. Доплата за разницу в стоимостях обмениваемых равнозначных жилых помещений не взимается.

4.5. Собственник жилого помещения обязан освободить занимаемое жилое помещение в сроки, определенные в договоре (соглашении), но не позднее чем через месяц после получения документа о праве собственности на предоставленное жилое помещение.

4.6. При переселении граждан-собственников жилых помещений и предоставлении им взамен жилого помещения, расположенного в доме, подлежащем переселению, другого жилого помещения с зачетом его стоимости в выкупную цену гражданину-собственнику жилого помещения предоставляется жилое помещение, равноценное по общей площади квартиры, находящейся в его собственности.

4.7. По соглашению сторон, собственникам может быть предоставлено жилое помещение по договору социального найма в соответствии с п.п. 3.2-3.3 настоящего Положения.

4.8. Собственник помещения имеет право уменьшить площадь предоставляемого помещения взамен освобождаемого. При этом собственник жилого помещения не вправе требовать выкупную стоимость жилой площади, на которую уменьшена площадь предоставляемого помещения.

4.9. В случае не достижения согласия по предоставлению равнозначного жилого помещения собственнику выплачивается выкупная стоимость изымаемого жилого помещения в соответствии со [ст. 32](consultantplus://offline/ref=D6F95C523CF3F467897331289C15A69AB7C981861B00544EDE1E8B95784E3FF42BFDE8BC87078C2DH5v6A) Жилищного кодекса РФ.

4.10. Общая площадь квартир определяется в соответствии с частью 4 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации.

**5. Взаимодействие с гражданами,**

**освобождающими жилые помещения**

5.1. Граждане, занимающие жилые помещения в многоквартирных домах, подлежащих сносу в связи с принятием решения о признании жилого дома аварийным, имеют право создать совет дома, домовой комитет либо иную общественную организацию в соответствии с федеральным законодательством, которые вправе:

5.1.1. получать полную информацию по всем вопросам, касающимся выполнения правового акта, определившего необходимость сноса многоквартирного дома и освобождения жилых помещений в нем;

5.1.2. направлять своего представителя для участия в работе жилищной комиссии при уполномоченном органе Администрации муниципального образования «Холмский городской округ» при рассмотрении вопросов, касающихся переселения граждан, проживающих в жилых помещениях, подлежащих освобождению;

5.1.3. направлять в уполномоченный орган Администрации муниципального образования «Холмский городской округ» свои предложения, касающиеся сноса многоквартирного дома.