

**АДМИНИСТРАЦИЯ
ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «АКСЁНОВО-ЗИЛОВСКОЕ»**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

06 апреля 2023 года

№ 37

пгт. Аксёново-Зиловское

**О внесении изменений в постановление № 24 от 03.02.2020 года
«О создании межведомственной комиссии по признанию помещения
жилым помещением, пригодным для проживания граждан, а также
многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или
реконструкции»**

На основании протеста прокуратуры Чернышевского района от 28.03.2023 года № 07-24а-2023, в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом», администрация городского поселения «Аксёново-Зиловское»,

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Создать межведомственную комиссию по признанию помещения жилым помещением, пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

2. Утвердить Положение о межведомственной комиссии по признанию помещения жилым помещением, пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (*приложение 1*).

3. Утвердить Порядок рассмотрения заявлений о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (*приложение 2*)

4. Утвердить состав межведомственной комиссии по признанию помещения жилым помещением, пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (*приложение 3*).

5. Постановление № 24 от 03 февраля 2020 года «О создании межведомственной комиссии по признанию помещения жилым помещением, пригодным для проживания граждан, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» считать утратившим силу.

6. Настоящее постановление вступает в силу с момента подписания и подлежит размещению на сайте Администрации городского поселения «Аксёново-Зиловское» в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

7. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

И.о. главы городского поселения
«Аксёново-Зиловское»



Е.С. Красикова

ПОЛОЖЕНИЕ

о межведомственной комиссии по признанию помещения жилым помещением, пригодным для проживания граждан, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции

1. Настоящее Положение регламентирует деятельность межведомственной комиссии по признанию помещения жилым помещением, пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (далее - Комиссия), которая создается в целях реализации постановления Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» (далее - Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции) и статьей 15, 32 Жилищного кодекса Российской Федерации и объективного принятия решения.

2. Комиссия создается для оценки соответствия жилых помещений и многоквартирных домов, входящих в состав муниципального жилищного фонда городского поселения «Аксёново-Зиловское», требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, а также в целях признания помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

3. Комиссия осуществляет полномочия по оценке соответствия частных жилых помещений, находящихся на территории городского поселения «Аксёново-Зиловское», требованиям, установленным Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, и по принятию решения о признании этих помещений пригодными (непригодными) для проживания граждан.

4. Комиссия является постоянно действующим коллегиальным органом.

5. Комиссия не обладает правами юридического лица.

6. В своей деятельности Комиссия руководствуется федеральным и краевым законодательством, муниципальными правовыми актами городского поселения «Аксёново-Зиловское», а также настоящим Положением.

7. Деятельностью Комиссии руководит председатель Комиссии, а в его отсутствие - заместитель председателя Комиссии.

8. Комиссия на основании заявления собственника помещения или заявления гражданина (нанимателя) либо на основании заключения органов, уполномоченных на проведение государственного контроля и надзора, по вопросам, отнесенными к их компетенции, проводит оценку соответствия помещения требованиям, установленным Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, и признает жилое помещение пригодным (непригодным) для проживания, а также признает многоквартирный дом аварийным и подлежащим сносу или реконструкции. Комиссия рассматривает поступившее заявление, или заключение органа государственного надзора (контроля), или заключение экспертизы жилого помещения в течение 30 календарных дней с даты регистрации.

9. Комиссия проводит свои заседания по мере поступления заявлений.

10. Комиссия при проведении оценки соответствия помещения выполняет следующие функции:

- принимает и рассматривает заявления и прилагаемые к нему обосновывающие документы;
- формирует дела по каждому рассматриваемому жилому помещению;
- принимает решение о необходимости обследования жилого помещения;
- принимает решение об отсутствии оснований для признания жилого помещения непригодным для проживания;
- принимает решение об отсутствии оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;
- определяет перечень дополнительных документов (заключения соответствующих органов государственного контроля и надзора, заключение проектно-изыскательской организации по результатам обследования элементов ограждающих конструкций жилого помещения, акт государственной жилищной инспекции Волгоградской области о результатах, проведенных в отношении жилого помещения мероприятий по контролю), необходимых для принятия решения о признании жилого помещения соответствующим (не соответствующим) требованиям, установленным Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;
- определяет состав привлекаемых экспертов проектно-изыскательских организаций, исходя из причин, по которым жилое помещение может быть признано нежилым, либо для оценки возможности признания пригодным для проживания реконструированного ранее нежилого помещения;
- составляет акт обследования помещения в 3 экземплярах по форме согласно приложению 2 к Положению о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (в случае принятия комиссией решения о необходимости проведения обследования);
- по результатам работы принимает одно из следующих решений:

- а) о соответствии помещения требованиям, предъявляемым к жилому помещению, и его пригодности для проживания;
- б) о необходимости и возможности проведения капитального ремонта, реконструкции или перепланировки (при необходимости с технико-экономическим обоснованием) с целью приведения утраченных в процессе эксплуатации характеристик жилого помещения в соответствие с требованиями, установленными Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, и после их завершения;
- в) о продолжении процедуры оценки;
- г) о несоответствии помещения требованиям, предъявляемым к жилому помещению, с указанием оснований, по которым помещение признается непригодным для проживания;
- д) о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу;
- е) о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим реконструкции;
- составляет в 3 экземплярах заключение о признании жилого помещения соответствующим (не соответствующим) требованиям, установленным Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и пригодным (непригодным) для проживания (далее - заключение) и признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (в случае принятия комиссией решения о необходимости проведения обследования - на основании выводов и рекомендаций, указанных в акте обследования;
- готовит на основании заключения проект постановления Администрации городского поселения «Аксёново-Зиловское» с указанием дальнейшего использования помещения, сроках отселения физических и юридических лиц в случае признания дома аварийным и подлежащим сносу или о признании необходимости проведения ремонтно-восстановительных работ по жилому помещению;
- передает по одному экземпляру постановления Администрации городского поселения «Аксёново-Зиловское» заявителю и собственнику жилого помещения (третий экземпляр остается в деле, сформированном комиссией).
11. Комиссия уполномочена принимать решение при наличии кворума (не менее 50 % общего числа её членов), в том числе все представители органов государственного надзора, органов архитектуры, градостроительства и соответствующих организаций, эксперты, включенные в состав комиссии. Решение Комиссии принимается большинством голосов членов Комиссии и оформляется в виде заключения. 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 мнение в письменной форме и приложить к заключению.

Приложение № 2
УТВЕРЖДЕНО
постановлением Администрации
городского поселения «Аксёново-Зиловское»
от «06» апреля 2023 года № 37

ПОРЯДОК
рассмотрения заявлений о признании помещения жилым помещением,
жилого помещения непригодным для проживания
и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или
реконструкции

1. Общие положения.

1.1. Порядок рассмотрения заявлений и принятия решений о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (далее - Порядок) устанавливает процедуру рассмотрения заявлений обратившихся лиц и вынесения решений комиссии по признанию помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (далее - Комиссия).

1.2. Действие настоящего Порядка распространяется на находящиеся в эксплуатации жилые помещения независимо от форм собственности, расположенные на территории городского поселения «Аксёново-Зиловское».

1.3. Действие настоящего Порядка не распространяется на жилые помещения, расположенные в объектах капитального строительства, ввод в эксплуатацию которых и постановка на государственный учет не осуществлены в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

1.4. Жилым помещением признается изолированное помещение, которое предназначено для проживания граждан, является недвижимым имуществом и пригодно для проживания.

1.5. Жилым помещением признается:

1.5.1. жилой дом - индивидуально определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в нем;

1.5.2. квартира - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также из помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении;

1.5.3. комната - часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

1.6. Многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

Не допускаются к использованию в качестве жилых помещений помещения вспомогательного использования, а также помещения, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

1.7. Признание помещения жилым помещением, пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции осуществляется Комиссией, создаваемой в этих целях, на основании оценки соответствия указанных помещения и дома установленным в настоящем Порядке требованиям.

1.8. Комиссия вправе принимать решение о признании частных жилых помещений, находящихся на территории городского поселения «Аксёново-Зиловское», пригодными (непригодными) для проживания граждан и осуществлять полномочия по оценке соответствия этих помещений установленным в настоящем Порядке требованиям.

2. Требования, которым должно отвечать жилое помещение.

2.1. Жилые помещения должны располагаться преимущественно в домах, расположенных в жилой зоне в соответствии с функциональным зонированием территории.

2.2. Несущие и ограждающие конструкции жилого помещения, в том числе входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны находиться в работоспособном состоянии, при котором возникшие в ходе эксплуатации нарушения не приводят к нарушению работоспособности и несущей способности конструкций, надежности жилого дома и обеспечивают безопасное пребывание граждан и сохранность инженерного оборудования.

Основания и несущие конструкции жилого дома, а также основания и несущие конструкции, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, не должны иметь разрушения и повреждения, приводящие к их деформации или образованию трещин, снижающие их несущую способность и ухудшающие эксплуатационные свойства конструкций или жилого дома в целом.

2.3. Жилое помещение, равно как и общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, должно быть обустроено и оборудовано таким образом, чтобы предупредить риск получения травм жильцами при передвижении внутри и около жилого помещения, при входе в жилое помещение и жилой дом и выходе из них.

2.4. Жилое помещение должно быть обеспечено инженерными системами (электроосвещение, хозяйствственно-питьевое и горячее

водоснабжение, водоотведение, отопление и вентиляция, а в газифицированных районах также и газоснабжение).

2.5. Инженерные системы (вентиляция, отопление, водоснабжение, водоотведение, лифты и др.), оборудование и механизмы, находящиеся в жилых помещениях, а также входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны соответствовать требованиям санитарно-эпидемиологической безопасности.

2.6. Жилые помещения, а также помещения, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны быть защищены от проникновения дождевой, талой и грунтовой воды и возможных бытовых утечек воды из инженерных систем при помощи конструктивных средств и технических устройств.

2.7. Размещение жилого помещения в подвальном и цокольном этажах не допускается.

3. Основания для признания жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

3.1. Основанием для признания жилого помещения непригодным для проживания является наличие выявленных вредных факторов среды обитания человека, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан вследствие:

3.1.1. ухудшения в связи с физическим износом в процессе эксплуатации здания в целом или отдельных его частей;

3.1.2. изменения окружающей среды и параметров микроклимата жилого помещения, не позволяющих обеспечить соблюдение необходимых санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов.

3.2. Жилые помещения, расположенные в полносборных, кирпичных и каменных домах, а также в деревянных домах и домах из местных материалов, имеющих деформации фундаментов, стен, несущих конструкций, являются непригодными для проживания вследствие признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

3.3. Непригодными для проживания следует признавать жилые помещения, расположенные в опасных зонах схода оползней, а также на территориях, которые ежегодно затапливаются паводковыми водами. Многоквартирные дома, расположенные в указанных зонах, признаются аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

3.4. Жилые помещения, расположенные в многоквартирных домах, получивших повреждения в результате взрывов, аварий, пожаров, землетрясений, неравномерной просадки грунтов, а также в результате других сложных геологических явлений, следует признавать непригодными для проживания.

4. Порядок признания помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

4.1. Комиссия на основании заявления собственника помещения или заявления гражданина (нанимателя) либо на основании заключения органов, уполномоченных на проведение государственного контроля и надзора, по вопросам, отнесенными к их компетенции, проводит оценку соответствия помещения установленным в настоящем Порядке требованиям и признает жилое помещение пригодным (непригодным) для проживания, а также признает многоквартирный дом аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

4.2. Процедура проведения оценки соответствия помещения установленным в настоящем Порядке требованиям включает:

4.2.1. прием и рассмотрение заявления и прилагаемых к нему обосновывающих документов;

4.2.2. определение перечня дополнительных документов (заключения соответствующих органов государственного контроля и надзора), необходимых для принятия решения о признании жилого помещения соответствующим (не соответствующим) установленным в настоящем Порядке требованиям;

4.2.3. работу Комиссии по оценке пригодности (непригодности) жилых помещений для постоянного проживания;

4.2.4. составление Комиссией заключения о признании жилого помещения соответствующим (не соответствующим) установленным в настоящем Порядке требованиям и пригодным (непригодным) для проживания (далее - заключение) и признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;

4.2.5. составление акта обследования помещения (в случае принятия Комиссией решения о необходимости проведения обследования) и составление Комиссией на основании выводов и рекомендаций, указанных в акте, заключения. При этом признание Комиссией многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу может основываться только на результатах, изложенных в заключении специализированной организации, проводящей обследование;

4.2.6. принятие администрацией городского поселения «Аксёново-Зиловское» решения по итогам работы комиссии;

4.2.7. передачу по одному экземпляру решения заявителю и собственнику жилого помещения (третий экземпляр остается в деле, сформированном Комиссией).

4.3. Для рассмотрения вопроса о пригодности (непригодности) помещения для проживания и признания многоквартирного дома аварийным заявитель представляет в Комиссию вместе с заявлением следующие документы:

4.3.1. копии правоустанавливающих документов на жилое помещение;

4.3.2. план жилого помещения с его техническим паспортом, а для нежилого помещения - проект реконструкции нежилого помещения для признания его в дальнейшем жилым помещением;

4.3.3. для признания многоквартирного дома аварийным также представляется заключение специализированной организации, проводящей обследование этого дома;

4.3.4. по усмотрению заявителя также могут быть представлены заявления, письма, жалобы граждан на неудовлетворительные условия проживания.

Заинтересованное лицо (заявитель) несет все расходы, связанные с представлением необходимых документов.

В случае если заявителем выступает орган, уполномоченный на проведение государственного контроля и надзора, в Комиссию представляется заключение этого органа, после рассмотрения которого, Комиссия предлагает собственнику помещения представить указанные документы. В случае непредставления требуемых документов и материалов заявление со всеми документами и материалами возвращается заявителю.

4.4. Комиссия рассматривает поступившее заявление или заключение органа, уполномоченного на проведение государственного контроля и надзора, в течение 30 дней с даты регистрации и принимает решение (в виде заключения) либо решение о проведении дополнительного обследования оцениваемого помещения.

В ходе работы Комиссия вправе назначить дополнительные обследования и испытания, результаты которых приобщаются к документам, ранее представленным на рассмотрение Комиссии.

4.5. По результатам работы Комиссия принимает одно из следующих решений:

4.5.1. о соответствии помещения требованиям, предъявляемым к жилому помещению, и его пригодности для проживания;

4.5.2. о необходимости и возможности проведения капитального ремонта, реконструкции или перепланировки;

4.5.3. о несоответствии помещения требованиям, предъявляемым к жилому помещению, с указанием оснований, по которым помещение признается непригодным для проживания;

4.5.4. о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу;

4.5.5. о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим реконструкции.

4.6. Решение принимается большинством голосов членов Комиссии и оформляется в виде заключения. 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.

4.7. По окончании работы Комиссия составляет в 3 экземплярах заключение о признании помещения пригодным (непригодным) для постоянного проживания по форме согласно приложению 1 к настоящему Порядку.

4.8. В случае обследования помещения комиссия составляет в 3 экземплярах акт обследования помещения по форме согласно приложению 2 к настоящему Порядку.

4.9. В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу договоры найма и аренды жилых помещений расторгаются в соответствии с законодательством. Договоры на жилые помещения, признанные непригодными для проживания, могут быть расторгнуты по требованию любой из сторон договора в судебном порядке в соответствии с законодательством.

4.10. Комиссия в 5-дневный срок направляет по 1 экземпляру распоряжения и заключения комиссии заявителю.

4.11. Решение администрации городского поселения «Аксёново-Зиловское» может быть обжаловано заинтересованными лицами в судебном порядке.

5. Использование дополнительной информации для принятия решения.

5.1. В случае проведения капитального ремонта, реконструкции или перепланировки жилого помещения в соответствии с решением, принятым на основании указанного в пункте 4.7. настоящего Порядка заключения, Комиссия в месячный срок после уведомления собственником жилого помещения или уполномоченным им лицом об их завершении проводит осмотр жилого помещения, составляет акт обследования и принимает соответствующее решение, которое доводит до заинтересованных лиц.

5.2. Для инвалидов и других маломобильных групп населения, пользующихся в связи с заболеванием креслами-колясками, отдельные занимаемые ими жилые помещения (квартира, комната) по заявлению граждан и на основании представления соответствующих заболеванию медицинских документов могут быть признаны Комиссией непригодными для проживания граждан и членов их семей. Комиссия оформляет в 3 экземплярах заключение о признании жилого помещения непригодным для проживания указанных граждан по форме согласно приложению 1 к настоящему Порядку и в 5-дневный срок направляет первый экземпляр в соответствующий федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, второй экземпляр - заявителю (третий экземпляр остается в деле, сформированном Комиссией).

Приложение № 3
УТВЕРЖДЕНО

постановлением Администрации
городского поселения «Аксёново-Зиловское»
от «06» апреля 2023 года № 37

СОСТАВ

**межведомственной комиссии по признанию помещения жилым
помещением, пригодным для проживания граждан, а также
многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или
реконструкции**

1. Глава городского поселения «Аксёново-Зиловское»;
2. Заместитель главы администрации;
3. Специалист по имущественным отношениям;
4. Специалист по земельным отношениям;
5. Начальник пожарной части по охране посёлка «Аксёново-Зиловское»
(по согласованию);
6. Депутат Совета городского поселения «Аксёново-Зиловское»;
7. Начальник территориального отдела Управления Роспотребнадзора по
Забайкальскому краю в г. Нерчинск
8. Главный специалист отдела капитального строительства МР
«Чернышевский район» (по согласованию)