

Пермская региональная общественная организация
«Пермская гражданская палата»

Что делать, если пожар или аварийное жильё

Пермь, 2014

Брошюра подготовлена и издана в рамках проекта Пермской региональной общественной организации «Пермская гражданская палата» «Защита прав человека в отдаленных сельских поселениях Пермского края», за счет средств гранта, конкурс на распределение которого произведен на основании распоряжения Президента Российской Федерации от 18.09.2013 № 348-рп

Что делать, если пожар или аварийное жильё –
Пермь: Пермская гражданская палата, 2014

Составители: Борисенко О.Г., Максимов С.В.
Технический редактор: Теплых Л.В.

Пермская гражданская палата
614000, г. Пермь,
ул. Екатерининская
(Большевицкая), 120а-102
тел./факс (342) 233-40-63
e-mail: palata@prpc.ru
сайт: <http://www.pgpalata.ru>

© Пермская региональная общественная организация
«Пермская гражданская палата», 2014

Распространяется бесплатно

Содержание

Переселение из ветхого и аварийного жилья.....	4
Исковое заявление о признании заниженной выкупной цены жилого помещения.....	7
Что делать, если сгорел дом?	10
Исковое заявление о предоставлении жилого помещения во внеочередном порядке	12
Исковое заявление о предоставлении жилого помещения взамен непригодного для проживания.....	14

Переселение из ветхого и аварийного жилья...

Аварийное и ветхое жилье для многих регионов России остается довольно серьезной проблемой, и снос ветхих домов и переселение из ветхого и аварийного жилья является одной из главных задач жилищной реформы.

В данной области действует Жилищный кодекс Российской Федерации. В частности, статья 86 Жилищного кодекса Российской Федерации указывает, что если дом, в котором находится жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, подлежит сносу, выселяемым из него гражданам органом государственной власти или органом местного самоуправления предоставляются другие благоустроенные жилые помещения.

Как это происходит...

1. Действующее законодательство также предусматривает определенный порядок признания жилого помещения непригодным для проживания и подлежащим сносу. Такой порядок установлен постановлением Правительства РФ.

Дом должен быть признан аварийным. Местная администрация принимает правовой акт о включении данного дома в число аварийных.

Следует отметить, что закон не определяет сроков ожидания переселения в результате признания дома ветхим жильем.

Как указывает судебная практика, признание дома ветхим не является основанием к его сносу, а жителей - к отселению. Более того, как правило, ветхие дома стоят, а люди в них живут очень долгое время без переселения и предоставления им нормального жилья. В этом случае проблема должна решаться путем обращения в суд с требованием о предоставлении другого жилого помещения, отвечающего требованиям законодательства и условиям благоустроенности применительно к конкретному населенному пункту.

2. Орган местной власти принимает соответствующий нормативный акт о расселении аварийного дома, жителям при переселении из ветхого и аварийного жилья должны быть предоставлены квартиры в соответствии с их правовым статусом, а именно: согласно пункту 1 статьи 89 Жилищного кодекса РФ, предоставляемое гражданам в связи с выселением другое жилое помещение по договору социального найма должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и находиться в границах данного населенного пункта.

3. Особенности расселения помещений, принадлежащих на праве собственности гражданам, заключаются в альтернативном предложении со стороны местной администрации: либо равноценное жилье, либо выкупная цена.

При этом равноценным считается жилье, имеющее столько же комнат, и с площадью не меньше, чем в ста-

ром доме. На практике часто бывают ситуации, когда гражданам предоставляют жилье с меньшим количеством комнат. В таких ситуациях дело может дойти до судебного разбирательства. В этом случае суд будет учитывать все факторы законности предоставления такого жилья, в том числе площадь жилого помещения, количество членов семьи, их принадлежность к мужскому или женскому полу. Очевидно, например, что нельзя предоставлять однокомнатную квартиру вместо двухкомнатной разнополым членам семьи (например, брату и сестре). При этом доплата за разницу в стоимости обмениваемых жилых помещений нашим законодательством не предусмотрена. Невозможно также предоставление помещений большей площади или большего количества комнат, поскольку статьи 32, 86, 89 Жилищного кодекса РФ не допускают при переселении при изъятии ветхого жилья улучшения жилищных условий. Соответственно тем, кто проживал в коммуналках, предложат квартиры с подселением.

Выкупная цена для собственников жилых помещений определяется соглашением сторон на основе независимой оценки (статья 32 Жилищного кодекса РФ).

В целом стоит отметить тот факт, что при получении нового жилья при сносе старого ветхого (аварийного) жилья не стоит ожидать улучшения своих жилищных условий. Скорее, стоит очень внимательно следить за действиями государственных и муниципальных органов, которые должны предоставлять Вам равноценное жилье, в ином случае нужно настойчиво отстаивать свои законные права, в том числе в суде.

В этой связи обращаем Ваше внимание, что существенно на размер выкупной цены жилого помещения могут повлиять такие обстоятельства, как наличие права собственности на земельный участок под аварийным домом у граждан в нем проживающих, а также стоимость капитального ремонта, который должен был проводиться в этом доме в течение срока его эксплуатации.

Исковое заявление о признании заниженной выкупной цены жилого помещения

В _____
(наименование суда)

Истец: _____
(ФИО)

(место жительства и регистрации)

Ответчик: _____
(наименование)

(адрес)

Цена иска: _____
(сумма в рублях)

Исковое заявление о признании заниженной выкупной цены жилого помещения

Истец на основании свидетельства о праве собственности № _____ от «___» _____ г. является собственником жилого помещения по адресу: _____.

«___» _____ г. ответчиком было принято решение об изъятии жилого помещения у истца путем выкупа в связи с изъятием земельного участка для государственных (муниципальных) нужд (зарегистрировано в _____ «___» _____ г.)

(орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость)

«___» _____ г. истец получил от ответчика письменное уведомление о том, что его жилое помещение будет изъято путем выку-

па. Жилое помещение оценено в _____ (_____) руб.

« ____ » _____ г. _____
(наименование организации)

на основании договора № _____ от « ____ » _____ г. с истцом произвела независимую оценку жилого помещения. Жилое помещение оценено в _____ (_____) руб.

« ____ » _____ г. _____
(наименование организации)

на основании договора № _____ от « ____ » _____ г. с истцом произвела независимую оценку жилого помещения. Жилое помещение оценено в _____ (_____) руб.

Истец сообщил ответчику стоимость жилого помещения письмом от « ____ » _____ г.

Соглашение между ответчиком и истцом о выкупной цене указанного жилого помещения не было достигнуто.

На основании изложенного, руководствуясь п. 7 ст. 32 ЖК РФ, ст. 445 ГК РФ, ст. 131 – 132 ГПК РФ,

ПРОШУ:

Считать выкупную цену за жилое помещение, расположенное по адресу: _____ заниженной и назначить выкупную цену за данное жилое помещение в размере _____ (_____) руб.

Обязать ответчика заключить договор на условиях, предлагаемых истцом.

Приложения:

1. Копия свидетельства о праве собственности № _____ от « ____ » _____ г., выдана _____.

2. Копия уведомления истца о решении _____ (орган государственной власти) об изъятии (выкупе) жилого помещения.

3. Копия экспертизы от « ____ » _____ г. по оценке жилого помещения, расположенного по адресу: _____ (проведена государственным (муниципальным) органом власти).

4. Копия экспертизы от « ____ » _____ г. по оценке жилого помещения, расположенного по адресу: _____ (проведена _____ (указать организацию) по поручению истца).

5. Расчет убытков, понесенных истцом в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения (в случае, если не предусмотрено сохранение права пользования изымаемым жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения), переездом, поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него, оформлением права собственности на другое жилое помещение, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенная выгода.

6. Копии документов, подтверждающих убытки истца.

7. Проект договора.

8. Квитанция об уплате госпошлины.

9. Копия искового заявления для ответчика.

Дата: _____

Подпись: _____

Что делать, если сгорел дом?

Случилась беда: сгорел Ваш дом. Куда бежать и что делать? Попробуем разобраться.

Первое: Вы должны подать запрос в МЧС для подтверждения факта пожара. Этот документ пригодится в случае подачи искового заявления в суд для получения компенсации от страховой компании или для получения другого жилья. Только в этой организации – и нигде больше – могут подтвердить факт пожара.

Далее. Следующий шаг, который необходимо будет предпринять - обращение в управление ЖКХ. По результатам проверки системы отопления, водоснабжения и электропитания выдадут официальное заключение. Данную комиссию необходимо будет пройти не зависимо от того, сгорел дом или квартира. Если Ваше жилье относится к государственному фонду, то эту процедуру должна оплатить местная администрация. Но траты на техническое заключение о частном доме Вы должны нести сами. Вам выдадут 3 экземпляра этой справки, но на всякий случай скопируйте его еще несколько раз. После этого напишите письма главе администрации, в управление ЖКХ и в органы социальной защиты. Обязательно сделайте копии. Возможно, Вам окажут материальную поддержку.

Затем напишите заявление в местную администрацию об утрате жилья при пожаре, в котором будет указана причина пожара, указана необходимость компенсации либо новой квартиры. Если в техническом заключении будет указано, что Ваше жилье пригодно для эксплу-

атации, то Вам положена только компенсация. Если в данном документе будет сказано, что в Вашем жилье проживать нельзя, то Вы можете рассчитывать на положительно решение вопроса о получении другого жилья.

В каждом населенном пункте должен быть резервный жилой фонд вне очереди для проживания на временной основе.

Статья 95 Жилищного кодекса РФ:

Назначение жилых помещений маневренного фонда:

«Жилые помещения маневренного фонда предназначены для временного проживания:

3) граждан, у которых единственные жилые помещения стали непригодными для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств».

Отказ может быть обжалован в суде как Вами, так и прокурором.

Если Ваше жилье, дом или квартира, сгорело по вине соседей и прочих лиц, Вы вправе обратиться в суд с исковым заявлением. Согласно ст. 15 Гражданского кодекса РФ, лица, по вине которых произошел пожар, понесут материальную ответственность перед Вами, но при условии, что их вина будет доказана в суде.

В случае, если жилье было застраховано, Вы имеете право обратиться в страховую компанию за получением компенсации, если данный случай является страховым согласно договора.

Итак, если жилищная комиссия признала сгоревший дом непригодным для проживания, то Вы имеете право на получения жилья от государства вне очереди. Если

местная администрация отказывает в предоставлении иного жилья - обращайтесь в суд. Причем на получение жилья могут претендовать как владельцы частных домов, так и проживающие по договору социального найма.

Исковое заявление о предоставлении жилого помещения во внеочередном порядке

В _____ районный суд

Истец: ФИО _____

Адрес: _____

Ответчик: Администрация _____

Адрес: _____

**ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ
о предоставлении жилого помещения
во внеочередном порядке**

27 июля 20__ года в ночное время суток по адресу: _____ в частном доме, принадлежавшем мне, произошел пожар, в результате которого сгорели надворные постройки (ограда, баня, веранда), домашнее имущество. Дом обгорел изнутри и снаружи, крыша дома обрушилась. Дом сгорел полностью. (Справка о пожаре). В настоящее время на земельном участке нет никаких строений.

После пожара я стала обращаться в различные инстанции с просьбой предоставить мне жилье. Согласно письму Администрации _____ Отдела по приватизации жилой площади, учету и распределению жилья я была поставлена на жилищный учет в администрации поселка. Номер моей очередности — 5-6 соответственно.

Администрацией _____ Управлением жилищных отношений мне было предоставлено жилье временно из маневренного фонда в виде комнаты — 8 кв.м. в коммунальной квартире.

В настоящее время жильем я до сих пор не обеспечена. Другого жилья у меня нет.

В соответствии со ст. 57 Жилищного кодекса РФ право на получение вне очереди жилья по договорам социального найма имеют «граждане, жилые помещения которых признаны в установленном порядке непригодными для проживания и ремонту или реконструкции не подлежат».

В 2009 году Конституционный суд России вынес Определение, разъясняющее права погорельцев. Согласно определению, разъясняющему статью 57 Жилищного кодекса, право на получение жилья вне очереди имеют владельцы сгоревших частных домов, а также люди, до случившегося с ними несчастья даже не состоявшие на учете как нуждающиеся в жилых помещениях.

На основании ст. 57 ЖК РФ и Определения Конституционного суда от 5 марта 2009 года № 376-О-П

ПРОШУ:

1. Обязать ответчика обеспечить меня жилым благоустроенным помещением в виде отдельной квартиры вне очереди.
2. Освободить меня от уплаты госпошлины как инвалида 2 группы

Приложения:

1. Копии иска — 2 экз.
2. Справка о пожаре от _____ года.
3. Заключение комиссии о помещении, непригодном для проживания.
4. Ответы на письма.

Дата: _____

Подпись: _____

Исковое заявление о предоставлении жилого помещения взамен непригодного для проживания

В _____
(наименование суда)

Истец: _____
(полностью ФИО, адрес)

Ответчик: _____
(полностью наименование наймодателя, адрес)

Третьи лица: _____
(полностью ФИО, адрес, всех граждан, проживающих в ветхом жилье)

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ о предоставлении жилого помещения взамен непригодного для проживания

Я являюсь нанимателем жилого помещения по адресу: _____ (область, город, улица, дом, квартира), общей площадью _____ (указать площадь жилого помещения), на основании _____ (указать документ: договор найма, ордер). В жилом помещении проживают, кроме меня, также: _____ (ФИО всех проживающих) на основании _____ (указать в каком качестве они проживают).

Ответчик _____ является наймодателем жилого помещения.

В _____ году жилой дом по адресу: _____ (указать полный адрес дома) был признан аварийным и непригодным для проживания. На протяжении всего времени ответчик не принимает никаких мер по переселению меня и членов моей семьи из ветхого жилья.

В соответствии со статьей 87 Жилищного кодекса РФ, если жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, подлежит переводу в нежилое помещение или признано непригодным для проживания, выселяемым из такого жилого помещения гражданам наймодателем предоставляется другое благоустроенное жилое помещение по договору социального найма.

В соответствии со статьей 89 Жилищного кодекса РФ предоставля-

мое гражданам в связи с выселением другое жилое помещение по договору социального найма должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и находиться в черте данного населенного пункта.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 17, 31 Жилищного кодекса РФ, статьями 131-132 Гражданского процессуального кодекса РФ,

ПРОШУ:

Обязать _____ (полное наименование наймодателя) предоставить мне другое благоустроенное жилое помещение по договору социального найма, отвечающее установленным требованиям, применительно к условиям населенного пункта _____ (наименование города, поселка), равнозначное по общей площади, ранее занимаемому жилому помещению не менее _____ (общая площадь жилого помещения) и находящемуся в черте населенного пункта _____ (наименование города поселка), включив в договор социального найма в качестве членов семьи _____ (ФИО членов семьи).

Перечень прилагаемых к заявлению документов (копии по числу лиц, участвующих в деле):

1. Копия искового заявления.
2. Документ, подтверждающий уплату государственной пошлины.
3. Копия договора найма (ордера на жилое помещение).
4. Копия акта отнесения дома к категории непригодного для проживания.
5. Постановление администрации о признании дома непригодным для проживания.
6. Справка о регистрации по месту жительства.

Дата: _____

Подпись: _____

Пермская региональная общественная
организация «Пермская гражданская палата»

Что делать, если пожар
или аварийное жильё

Составители: Борисенко О.Г., Максимов С.В.
Технический редактор: Теплых Л.В.

Брошюра подготовлена на основе законодательных
и нормативных правовых актов

Подписано в печать 15.05.2014
Формат 1/32. Бумага ВХИ 80, 115гр/м²
Усл. печ. лист 0,5 Печать – офсет
Тираж – 4 000 экз. Заказ № 205

Отпечатано: ИП Чернов Василий Владимирович
614990, г. Пермь, ул. Ленина, 66 - 222