С каждым годом количество жилья, признанного ветхим или аварийным, неуклонно растет, однако, маневренный фонд расселения аварийных или ветхих домов растет гораздо медленнее, да и сам процесс признания дома аварийным – долгосрочный процесс. Поэтому, особое внимание жильцам необходимо уделить своим правам и обязанностям, правам и обязанностям управляющих компаний и подробно разобраться с этим вопросом.

В первую очередь, если дом признали аварийным и подлежащим сносу, то у жильцов возникает право на получение равнозначного жилья. Согласно ст. 32, 87 и 89 Жилищного кодекса РФ собственникам жилья государство обязано предоставить равнозначное жилье или денежную компенсацию, которая определяется с учетом рыночной стоимости жилых помещений и их благоустройства. Наниматели жилых помещений по договору социального найма должны заключить новый договор социального найма нового жилого помещения или отказаться, если жилье не соответствует комфортным условиям проживания.

Переселяемым жильцам должно быть предоставлено жилье с равнозначной площадью и уровнем благоустройства. При этом, учитывается общая площадь, а не количество комнат.

Денежная компенсация согласно ст. 32 Жилищного кодекса РФ определяется с учетом:

- рыночной стоимости квартиры
- расходов, которые понес собственник при выкупе квартиры;
- расходов, возникших в связи с переездом в новое жилье
- расходов, которые понес собственник в связи с досрочным прекращением права собственности, в том числе упущенной выгоды.

ВАЖНО! Размер денежной компенсации должен быть больше рыночной стоимости квартиры, так как в нее включаются и другие расходы собственника.

Если дом признали аварийным и подлежащим реконструкции, то жильцам многоквартирного дома обязаны предоставить другое жилье для временного проживания, и у собственников жилья не возникает права на денежную компенсацию стоимости жилья.

Остальные права жильцов многоквартирного дома остаются неизменными.

Многие думают, что если жилье признано аварийным, то платить коммунальные платежи не надо, однако, это не так. Если дом признали аварийным, то жильцы не должны платить за капитальный ремонт многоквартирного дома, но вносить платежи за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение), содержание общедомовой и придомовой площади (уборка помещений, вывоз мусора и т.д.) и за текущий ремонт (работы, необходимые для поддержания нормального функционирования общедомовых систем, их ремонт, осмотр и т.д.) жильцы обязаны. Несмотря на признание дома аварийным, процесс переселения может затянуться на годы.

ВАЖНО! Если за вами образовалась задолженность, то вас могут не переселить вплоть до полного ее погашения.

Признание дома аварийным практически не сказывается на обязанностях управляющей компании в отношении

проживающих в многоквартирном доме жильцов. Управляющая компания не имеет право взимать платежи за капитальный ремонт дома и не обязана его проводить, однако, проводить текущий ремонт, принимать меры по содержанию общедомового имущества и мест общего пользования и придомовой территории обязана. К примеру, вы можете обратиться к управляющей компании с требованием починить крыльцо, козырек подъезда, вывезти мусор, убрать подъезд и т.п.

Признание дома аварийным и подлежащим сносу – очень продолжительная и сложная процедура. Все это время жильцы живут в этих аварийных домах, вносят платежи, а управляющая компания должна выполнять свои обязанности по их содержанию. Несмотря на это, признание дома аварийным, определенным образом сказывается на правах и обязанностях жильцов и управляющей компании.

Информацию подготовил юрисконсульт филиала ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Иркутской области» Муханаева Д.К.

Ждем Вас по адресу:

п.Усть-Ордынский, пер.1-ый Октябрьский, 12
тел.8 (395-41) 3-10-78

В нашем филиале вы можете получить квалифицированную юридическую помощь по всем интересующим Вас вопросам в сфере защиты прав потребителей.

Консультирование осуществляется на личном приеме, по телефону.

Консультация проводится БЕСПЛАТНО!!!!

Пишем исковые заявления, претензии, жалобы в гос. органы.

По государственному заданию претензия и исковое заявление оформляется БЕСПЛАТНО!!!!

ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Иркутской области»

Аварийное жилье: права и обязанности жильцов и управляющей компании

Консультационный центр, пункты для потребителей