

**ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ**

**ЛУЖСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН**

**АДМИНИСТРАЦИЯ**

**СЕРЕБРЯНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

**От 21 декабря 2019 года № 175**

**Об утверждении положения о межведомственной комиссии**

**МО «Серебрянское сельское поселение» Лужского муниципального**

**района Ленинградской области по признанию помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом**

В соответствии с Федеральным законом от 06 октября 2003 года   
№ 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления   
в Российской Федерации», Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом», администрация МО «Серебрянское сельское поселение» Лужского муниципального района Ленинградской области

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемое Положение о межведомственной комиссии по признанию помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом муниципального образования «Серебрянское сельское поселение» Лужского муниципального района Ленинградской области (далее – Межведомственная комиссия) (Приложение 1).
2. Опубликовать настоящее постановление на официальном сайте администрации муниципального образования «Серебрянское сельское поселение» Лужского муниципального района Ленинградской области.
3. Контроль за исполнением постановления возложить на заместителя главы администрации С.В. Стриженкова.

5. Настоящее постановление вступает в силу после официального опубликования (обнародования).

Глава администрации

Серебрянского сельского поселения С.А. Пальок

Приложение 1

к постановлению администрации

Муниципального образования

«Серебрянское сельское поселение» Лужскогомуниципального района

Ленинградской области

от «21» декабря 2019 г. № 175

**ПОЛОЖЕНИЕ**

о межведомственной комиссии **Положение о межведомственной комиссии по признанию помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом** муниципального образования **«Серебрянское сельское поселение»**

**Лужского муниципального района Ленинградской области**

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом» (далее – Постановление № 47).

1.2. Настоящее Положение определяет порядок и условия признания 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.

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

1.4. Жилым помещением является:

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

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;

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

Садовый дом - здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании.

1.5. 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](consultantplus://offline/ref=472FD9307EB7BAD02B84E11282A59E37FBF26D40C48B1EC448D923F4B94F27B68C98106B7BFE7DE1a6V5H).

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

1.6. Оценка и обследование помещения в целях признания его жилым помещением, жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома в целях признания его аварийным   
 подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, осуществляются межведомственной комиссией, создаваемой в этих целях, и проводятся на предмет соответствия указанных помещений и дома установленным законодательством требованиям.

1.7. Межведомственная комиссия МО «Серебрянское сельское поселение» Лужского муниципального района Ленинградской области (далее – Муниципальное образование) по признанию 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, является постоянно действующим органом при администрации Муниципального образования (далее – Комиссия).

1.8. Комиссия создаётся с целью оценки и обследования помещения в целях признания его жилым помещением, жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома в целях признания его аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, на основании оценки соответствия, указанных помещения и дома установленным в законодательстве требованиям. Администрация Муниципального образования делегирует Комиссии полномочия по признанию 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, установленным законодательством требованиям и принятию соответствующего решения.

2. Организация и состав межведомственной комиссии.

2.1. В состав Комиссии входят представители администрации Муниципального образования, Председателем Комиссии назначается должностное лицо администрации Муниципального образования.

В состав Комиссии включаются также представители органов, уполномоченных на проведение регионального жилищного надзора (муниципального жилищного контроля), государственного контроля и надзора в сферах санитарно-эпидемиологической, пожарной, промышленной, экологической и иной безопасности, защиты прав потребителей и благополучия человека (далее - органы государственного надзора (контроля), на проведение инвентаризации и регистрации объектов недвижимости, находящихся в городских и сельских поселениях, других муниципальных образованиях, а также в случае необходимости - представители органов архитектуры, градостроительства и соответствующих организаций, эксперты, в установленном порядке аттестованные на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий.

2.2. Персональный состав Комиссии и его изменение утверждается Постановлением главы администрации Муниципального образования.

2.3. Члены Комиссии участвуют в заседаниях лично без права передачи своих полномочий другим лицам.

2.4. К работе в Комиссии с правом совещательного голоса может привлекаться собственник помещения (уполномоченное им лицо), а в необходимых случаях – квалифицированные эксперты проектно-изыскательской организаций с правом решающего голоса.

2.5. Заседания Комиссии проводятся по мере поступления заявлений   
и считаются правомочными, если на них присутствует не менее половины членов Комиссии.

2.6. Председатель Комиссии:

осуществляет общий контроль за реализацией принятых Комиссией решений, обеспечивает созыв заседаний;

руководит деятельностью Комиссии;

председательствует на заседаниях Комиссии, координирует её действия, дает рекомендации;

формирует повестку дня заседания Комиссии, исходя из предложений членов Комиссии

имеет право подписи документов по вопросам деятельности комиссии, подписывает протоколы заседаний и решения Комиссии;

дает поручения членам Комиссии в пределах своей компетенции;

действует от имени Комиссии в федеральных, государственных   
и муниципальных органах и учреждениях, коммерческих организациях;

осуществляет иные полномочия в соответствии с настоящим Положением   
и действующими нормативными правовыми актами.

2.7. Заместитель председателя Комиссии:

Выполняет организационно-методическую работу и исполняет обязанности Председателя Комиссии во время его отсутствия.

2.8. Секретарь комиссии:

является членом комиссии и обладает правом голоса;

осуществляет подготовку материалов к рассмотрению на заседаниях Комиссии;

информирует членов Комиссии о месте, дате, времени проведения заседания Комиссии не позднее 3 рабочих дней до даты проведения заседания;

ведет протокол заседания Комиссии;

оформляет подготовку документов о результатах работы комиссии: информационных справок, протоколов и выписок из протоколов, актов, заключений, проектов постановлений администрации Муниципального образования;

подписывает протоколы заседаний Комиссии.

3. Организация и порядок работы Межведомственной комиссии.

3.1. Комиссия рассматривает вопросы о признании помещения жилым помещением, жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания   
и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, на основании заявления собственника помещения или гражданина (нанимателя) (далее – Заявитель).

3.2. Для рассмотрения вопроса Заявитель представляет в Комиссию по месту нахождения жилого помещения следующие документы:

заявление о признании помещения жилым помещением, жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания и многоквартирного дома аварийным   
и подлежащим сносу или реконструкции

заключение (акты) органов, уполномоченных на проведение государственного контроля и надзора, по вопросам, отнесенным к их компетенции, проводившего оценку соответствия помещения установленным требованиям (в случае истребования в соответствии с п. 44 Постановления № 47);

сведения из Единого государственного реестра недвижимости на помещение;

нотариально заверенные копии правоустанавливающих документов на помещение, право на которое не зарегистрировано в соответствии с действующим законодательством;

копию технического паспорта на жилое помещение;

в отношении нежилого помещения для признания его жилым – проект реконструкции нежилого помещения и соответствующую разрешительную документацию на проведение реконструкции;

заключение специализированной организации, проводившей обследование многоквартирного дома, в случае постановки вопроса о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;

заключение проектно-изыскательской организации по результатам обследования элементов ограждающих и несущих конструкции жилого помещения, работоспособности конструктивных элементов, защиты внутренних помещений от различных видов атмосферных осадков и природных явлений, соответствия нормам состава и площадей внутренних помещений, обеспеченности инженерными коммуникациями, соответствия требованиям пожарных, санитарно-эпидемиологических, экологических, технических и других норм и правил, в том числе установленных Постановлением № 47;

заключение специализированной организации по результатам обследования элементов ограждающих и несущих конструкций жилого помещения - в случае, если в соответствии с Постановлением № 47 предоставление такого заключения является необходимым для принятия решения о признании жилого помещения соответствующим (не соответствующим) установленным в настоящем Положении требованиям;

заявление о признании садового дома жилым домом или жилого дома садовым домом (далее - заявление), в котором указываются кадастровый номер садового дома или жилого дома и кадастровый номер земельного участка, на котором расположен садовый дом или жилой дом, почтовый адрес заявителя или адрес электронной почты заявителя, а также способ получения решения уполномоченного органа местного самоуправления и иных предусмотренных настоящим Положением документов (почтовое отправление с уведомлением о вручении, электронная почта, получение лично в многофункциональном центре, получение лично в уполномоченном органе местного самоуправления);

выписку из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (далее - выписка из Единого государственного реестра недвижимости), содержащую сведения о зарегистрированных правах заявителя на садовый дом или жилой дом, либо правоустанавливающий документ на жилой дом или садовый дом в случае, если право собственности заявителя на садовый дом или жилой дом не зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, или нотариально заверенную копию такого документа;

заключение по обследованию технического состояния объекта, подтверждающее соответствие садового дома требованиям к надежности и безопасности, установленным [частью 2 статьи 5](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=148719&date=24.01.2020&dst=100087&fld=134), [статьями 7](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=148719&date=24.01.2020&dst=100099&fld=134), [8](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=148719&date=24.01.2020&dst=100105&fld=134) и [10](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=148719&date=24.01.2020&dst=100116&fld=134) Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", выданное индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, которые являются членами саморегулируемой организации в области инженерных изысканий (в случае признания садового дома жилым домом);

в случае, если садовый дом или жилой дом обременен правами третьих лиц, - нотариально удостоверенное согласие указанных лиц на признание садового дома жилым домом или жилого дома садовым домом.

3.3. Прием заявлений и документов осуществляет администрации Муниципального образования.

3.3. При оценке соответствия помещения установленным требованиям проверяется его фактическое состояние.

3.4. Процедура проведения оценки соответствия помещения установленным требованиям включает в себя:

прием и рассмотрение заявления и представленных обосновывающих документов;

определение перечня дополнительных документов, необходимых для принятия решения;

определение состава привлекаемых экспертов, в установленном порядке аттестованных на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий, исходя из причин, по которым жилое помещение может быть признано нежилым, либо для оценки возможности признания пригодным для проживания реконструированного нежилого помещения;

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

составление Комиссией заключения в порядке и форме, предусмотренными Постановлением № 47;

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

4. Принятие решения Комиссией.

4.1. 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.

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

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

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 установленными требованиями   
и после их завершения ‑ о продолжении процедуры оценки;

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

о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу;

о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим реконструкции.

Решение о признании садового дома жилым домом или жилого дома садовым домом либо об отказе в признании садового дома жилым домом или жилого дома садовым домом должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных документов, указанных в настоящем Положении, Комиссией не позднее чем через 45 календарных дней со дня подачи заявления.

Комиссия не позднее чем через 3 рабочих дня со дня принятия решения о признании садового дома жилым домом или жилого дома садовым домом направляет заявителю способом, указанным в заявлении, такое решение по форме согласно Постановлению 47. В случае выбора заявителем в заявлении способа получения лично в многофункциональном центре такое решение направляется в указанный в настоящем пункте срок в многофункциональный центр.

Решение об отказе в признании садового дома жилым домом или жилого дома садовым домом принимается в следующих случаях:

а) непредставление заявителем документов, предусмотренных настоящим Положением;

б) поступление в Комиссию сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, о зарегистрированном праве собственности на садовый дом или жилой дом лица, не являющегося заявителем;

в) поступление в уполномоченный орган местного самоуправления уведомления об отсутствии в Едином государственном реестре недвижимости сведений о зарегистрированных правах на садовый дом или жилой дом, если правоустанавливающий документ, предусмотренный настоящим Положением, или нотариально заверенная копия такого документа не были представлены заявителем. Отказ в признании садового дома жилым домом или жилого дома садовым домом по указанному основанию допускается в случае, если уполномоченный орган местного самоуправления после получения уведомления об отсутствии в Едином государственном реестре недвижимости сведений о зарегистрированных правах на садовый дом или жилой дом уведомил заявителя указанным в заявлении способом о получении такого уведомления, предложил заявителю представить правоустанавливающий документ, предусмотренный настоящим Положением, или нотариально заверенную копию такого документа и не получил от заявителя такой документ или такую копию в течение 15 календарных дней со дня направления уведомления о представлении правоустанавливающего документа;

г) непредставление заявителем документа, в случае если садовый дом или жилой дом обременен правами третьих лиц;

д) размещение садового дома или жилого дома на земельном участке, виды разрешенного использования которого, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации, не предусматривают такого размещения;

е) использование жилого дома заявителем или иным лицом в качестве места постоянного проживания (при рассмотрении заявления о признании жилого дома садовым домом).

Решение об отказе в признании садового дома жилым домом или жилого дома садовым домом должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на соответствующие положения, предусмотренные Постановлением 47.

Решение об отказе в признании садового дома жилым домом или жилого дома садовым домом выдается или направляется указанным в заявлении способом заявителю не позднее чем через 3 рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

4.3. Решение принимается большинством голосов членов Комиссии   
и оформляется в виде заключения в 3 экземплярах с указанием соответствующих оснований принятия решения. 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.

4.4. В случае обследования помещения Комиссия составляет в 3 экземплярах акт обследования помещения по форме в соответствии с Постановлением № 47.

4.5. 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.

4.6. Секретарь Комиссии в 5-ти дневный срок со дня принятия решения, направляет в письменной форме по 1 экземпляру заключения Комиссии заявителю,   
а также в случае признания жилого помещения непригодным для проживания   
и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции –   
в орган государственного жилищного надзора (муниципального жилищного контроля) по месту нахождения такого помещения.

4.7. В случае выявления оснований для признания жилого помещения непригодным для проживания вследствие наличия вредного воздействия факторов среды обитания, представляющих особую опасность для жизни и здоровья человека, либо представляющих угрозу разрушения здания по причине его аварийного состояния или по основаниям, предусмотренным пунктом 36 Постановления № 47, заключение Комиссии, направляется в соответствующий федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, собственнику жилья и заявителю не позднее рабочего дня, следующего за днем оформления заключения.

1. Заключительные положения.
   1. Заключение Комиссии может быть обжаловано заинтересованными лицами в судебном порядке.
   2. Собственник жилого помещения (заявитель) несет ответственность за подлинность предоставленных на рассмотрение Комиссии документов.