

НЕДВИЖИМОСТЬ И СДЕЛКИ · АВАРИЙНОЕ ЖИЛЬЁ

Аварийный дом: как добиться признания и расселения

ЖК РФ ст. 15, 32, 57, 86, 89, 95, 106 · Положение, утв. ПП РФ № 47 от 28.01.2006, п. 42, 45, 46, 49, 51 · Закон № 185-ФЗ ст. 16
· КАС РФ гл. 22, ст. 219 · Актуально на октябрь 2026

Как пользоваться этим листом

Сначала дом признают аварийным, потом назначают срок отселения, потом расселяют. На каждом шаге свои документы и сроки. И разные права у собственника и у нанимателя — посмотрите оба раздела, но действуйте по своему.

Шаг 1. Признание дома аварийным

Признаёт только межведомственная комиссия при администрации (ч. 4 ст. 15 ЖК, Положение № 47). Суд дом аварийным не признаёт.

1 Заявление в комиссию

К заявлению собственника обязательно заключение специализированной организации по обследованию дома (п. 45). Без него заявление вернут без рассмотрения.

2 Другой путь — через жилинспекцию

Жалоба в государственную жилищную инспекцию с фото, актами УК и обращениями в аварийные службы. Её заключение — тоже основание для оценки дома комиссией (п. 42).

3 Сроки

Комиссия — 30 дней на заключение (п. 46). Администрация — 30 дней на решение (п. 49). Копию отправляют вам в 5 дней (п. 51).

4 Молчат или отказали

Административный иск по гл. 22 КАС: обязать комиссию провести оценку и вынести заключение. Срок — 3 месяца с того дня, как узнали об отказе или бездействии (ч. 1 ст. 219 КАС).

Шаг 2. Срок отселения

В решении об аварийности администрация назначает срок отселения. Само решение жильё не даёт. Срок в 5–10 лет при угрозе обрушения можно оспорить в суде как неразумный.

Жить опасно уже сейчас? Требуйте жильё маневренного фонда до расселения (п. 3.1 ст. 95, ч. 2 ст. 106 ЖК) — до 2 лет. Не ждите очереди в аварийном доме.

Шаг 3. Расселение

КТО ВЫ	ЧТО ПОЛОЖЕНО	ЧТО ТРЕБОВАТЬ В СУДЕ
Наниматель по соцнайму	Другое благоустроенное жильё по соцнайму, равнозначное по площади, в том же населённом пункте (ст. 86, 89 ЖК)	Предоставить жильё вне очереди (п. 1 ч. 2 ст. 57 ЖК)
Собственник, дом не в программе	Выкуп: рыночная цена квартиры с долей в общем имуществе, убытки от переезда (ч. 7 ст. 32 ЖК). Другая квартира — только по соглашению с администрацией (ч. 8 ст. 32)	Выкуп — когда истёк срок отселения или дом грозит обрушиться
Собственник, дом в программе	Выбор: возмещение или другая квартира (ст. 16 закона № 185-ФЗ)	Предоставить квартиру или выплату по программе

Купили квартиру после признания дома аварийным? Положено только возмещение, не выше цены покупки. Другой квартиры не будет (ч. 8.2 ст. 32 ЖК).

Признание не означает, что дом сразу попал в программу: программы берут дома по дате признания. Есть ли ваш дом в программе — спросите письменно в администрации.

Что собирать с самого начала

- Фото и видео трещин, перекрытий, протечек с датой.
- Акты УК или ТСЖ, ответы аварийных служб.
- Копии всех заявлений с отметкой о приёме и ответы на них.
- Выписку ЕГРН на свою квартиру или договор соцнайма.

Чего не делать

- ✗ Не подавайте иск «признать дом аварийным» — его отклонят. Оспаривайте бездействие комиссии.
- ✗ Не ждите годами: после признания проверьте срок отселения и программу.
- ✗ Нанимателю — не рассчитывайте приватизировать аварийную квартиру: закон это запрещает (ст. 4 закона № 1541-1).

КОДОВОЕ СЛОВО

расселение

Напишите его боту @labpravabot — пришлём этот лист и разберём вашу ситуацию.
Телефон +7 (499) 390-60-21 · labprav.ru

Дом разрушается, а комиссия молчит? Пришлите в Telegram @labpravabot, кто вы — собственник или наниматель, — и фото документов по дому. Скажем, на каком вы шаге и что требовать дальше.

Нужен разбор вашего случая: письменная консультация юриста — правовая позиция, перечень документов и план действий по шагам. Заключение остаётся у вас. Запись по телефону +7 (499) 390-60-21.