

Долаан Буян Аясович
Студент 4 курса юридического факультета
Тувинского Государственного Университета.
г.Кызыл, Российская Федерация.

АВАРИЙНЫЕ И НЕПРИГОДНЫЕ ДЛЯ ПРОЖИВАНИЯ ДОМА

Аннотация. В статье рассматривается правовой институт аварийных и непригодных для проживания домов. Констатируется, что действующее законодательство исчерпывающим образом определяет критерии, а также основания и порядок признания жилых помещений помещениями, которые являются аварийными и непригодными для проживания. Особо акцентируется внимание на том, что практическая реализация механизма по признанию жилых помещений аварийными и непригодными для проживания не является совершенной, что находит свое подтверждение в материалах судебной и правоприменительной практики. В связи с этим, в статье выявляются проблемные аспекты в данной сфере и разрабатываются возможные пути их решения. Формулируется и обосновывается вывод о том, что объективной необходимостью является усиление контроля над деятельностью межведомственных комиссий, изменение ряда норм жилищного законодательства Российской Федерации.

Ключевые слова. Жилое помещение, аварийный дом, непригодное помещение, комиссия, расселение.

Dolaan Buyan Ayasovich
4th year student of the Faculty of Law
Tuva State University.
Kyzyl, Russian Federation.

EMERGENCY AND UNINHABITABLE HOMES

Annotation. The article deals with the legal institution of emergency and uninhabitable houses. It is stated that the current legislation exhaustively defines the criteria, as well as the grounds and procedure for recognizing residential premises as premises that are emergency and unsuitable for living. Special attention is paid to the fact that the practical implementation of the mechanism for recognizing residential premises as emergency and unfit for habitation is not perfect, which is confirmed in the materials of

judicial and law enforcement practice. In this regard, the article identifies the problematic aspects in this area and develops possible ways to solve them.

The author formulates and justifies the conclusion that the objective necessity is to strengthen control over the.

Вопросы, которые связаны с признанием домов аварийными домами и домами, которые являются непригодными для проживания, являются одними из наиболее сложных вопросов, в том числе в связи с тем, что это жильцы данных домов должны быть расселены с предоставлением других жилых помещений. Эта ситуация во многом осложняется тем, что в Российской Федерации насчитывается огромное количество аварийных и непригодных для проживания помещений, но ресурсов для расселения жильцов таких домов сегодня недостаточно. Как следствие, все чаще возникает ситуация, при которой граждане безуспешно добиваются признания их жилых помещений аварийными или непригодными для проживания и предоставления им жилых помещений взамен аварийного жилья.

Основания для признания жилых помещений аварийным жилым помещением или помещением, которое непригодно для проживания, определены в действующем законодательстве. Так, в соответствии с ч.4 ст. 15 Жилищного кодекса РФ (далее- ЖК РФ), помещение будет являться непригодным для проживания в порядке и по основаниям, установленным Правительством РФ [1]. Речь идет о Постановлении Правительства РФ от 28.01.2006 года № 47 [2]. Как отмечается в этом документе, сегодня выделяют две группы оснований для признания жилого помещения жильем, непригодным для проживания. Во-первых, это ухудшение его эксплуатационных характеристик, что приводит к снижению допустимого уровня надежности здания, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований на фоне физического износа. Во-вторых, жилье может быть признано непригодным для проживания в том случае, если была изменена окружающая среда, и соблюдение санитарно-эпидемиологических нормативов стало в связи с этим невозможным. К числу оснований, входящих во вторую группу стоит отнести расположение жилья в зоне чрезвычайной ситуации, на территориях схода оползней или селевых потоков, возле непосредственной близости к воздушной линии электропередач или,

например, вблизи устройства для промывки мусоропровода и его очистки. Очевидно, что непригодным признается как жилье, подвергшееся износу, так и жилье, расположенное на территории, содержащей опасные для человека показатели шума, вибрации, качества воздуха, электромагнитных полей и иных факторов. Непригодными для проживания такие жилые помещения признают в случаях, если восстановительные и инженерные работы не способны устранить неблагоприятные факторы, например, если физический износ настолько силен, что восстановление дома невозможно или экономически нецелесообразно. Однако отдельное внимание акцентируется на том, что жилое помещение не признается жильем, непригодным для проживания в случае, если в помещении отсутствует система центрального водоснабжения или водоотведения в в случае, если в малоэтажном доме отсутствует мусоропровод. Кроме того, говорить о непригодности жилья для проживания нельзя в случае, если основной проблемой являются проблемы, непосредственно связанные с объемно-планировочными решениями.

Что касается признания жилого помещения аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, отметим, что основанием для признания жилого помещения в качестве такового выступает аварийное техническое состояние его несущих строительных конструкций или многоквартирного дома в целом. Для указанного состояния характерно наличие многочисленных повреждений, разрушений, а также деформаций жилого помещения, которые будут явно свидетельствовать о том, что жилое помещение исчерпало свою несущую способность и образует опасность обрушения. Также данное состояние характеризуется кренами, которые порождают потерю устойчивости многоквартирного дома.

Как указано в подп.2 п.34 Постановления Правительства № 47, в случае если жилой дом признается аварийным и, как следствие, подлежащим реконструкции или сносу, жилые помещения, расположенные в данном доме, должны быть признаны непригодными для проживания. В практической деятельности решения подобного рода принимается межведомственной комиссией [3]. Данные комиссии определяют, соответствует ли жилое помещение установленным для таких помещений нормам.

Примером основания признания жилого помещения аварийным жильем, которое непригодно для проживания, может являться Кассационное определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 14.12.2020 № 88-а-28919 по делу № 2а-1-343/2020 [4]. Так, истцом было заявлено требование о признании дома аварийным и непригодным для проживания. В результате рассмотрения материалов дело было установлено, что данный жилой дом не подлежит реконструкции, к проведению капитального ремонта не пригоден, исчерпал свой эксплуатационный срок, уровень износа дома 86 %, а экспертная организация составила заключение о необходимости сноса дома. Однако администрация муниципального района данное решение экспертной организации оспаривала, подав кассационную жалобу на решение суда апелляционной инстанции, которым иски были удовлетворены. Суд кассационной инстанции оставил решение суда апелляционной инстанции в силе, дом был признан аварийным и непригодным для проживания. Полагаем, что не согласиться с выводом суда весьма затруднительно, так как степень износа в 86 % может представлять опасность для жизни и здоровья граждан.

Стоит отметить, что свою работу межведомственная комиссия будет выполнять на основании заявления собственника или соответствующего акта органа, который проводит контроль над состоянием жилого фонда. Результатом работы комиссии выступает издание распоряжения, в котором определяются дальнейшие действия с жилым помещением. В частности, в нем содержится порядок расселения дома, сроки проведения необходимых работ. На практике сроки, которые определяются в распоряжении межведомственной комиссии, нередко оспариваются, что прослеживается в материалах судебной практики. Примером является Апелляционное определение Суда Ханты-Мансийского АО от 15.05.2018 по делу № 33-3165/2018. Так, истец заявил исковое требование о предоставлении жилого помещения на условиях договора социального найма, так как прежнее жилье признано аварийным. Удовлетворяя требования, суд указал, что сроки расселения спорного дома, установленные комиссией, влекут нарушение прав граждан и создают угрозу для их жизни и здоровья в связи с угрозой обрушения дома [5]. Полагаем, что такие действия муниципальных органов нельзя оценить

положительно, а наличие таких ситуаций формирует проблемный аспект в рассматриваемой области.

Также в рамках настоящего исследования стоит указать на то, что при признании многоквартирного дома аварийным помещением, подлежащим расселению, все договоры социального и коммерческого найма должны быть расторгнуты. В случае, если собственники или наниматели помещений выражают отказ от выселения, оно вполне может быть произведено на принудительной основе. При расселении гражданам должно быть предоставлено другое жилое помещение на основании договора социального найма, что прямо предусмотрено в ст. 89 ЖК РФ. Такое жилое помещение должно быть благоустроенным и что не менее важно, оно должно быть равнозначным по площади, а также отвечать установленным для таких помещений требованиям и находиться в границах данного населенного пункта. Из анализа данной нормы следует, что в указанном случае применяются критерии, которые содержатся в ст. 32 ЖК РФ. Одновременно с этим, получение иного жилого помещения трудно назвать обязательным, так как собственник может получить лишь выкупную цену за аварийное жилое помещение. Нарушения при расселении граждан не являются в настоящее время редкостью, а данный вывод подтверждается материалами судебной практики. В частности, нарушаются права тех граждан, которые имеют право на внеочередное предоставление жилья. Ярким примером является Апелляционное определение Алтайского краевого суда от 25.03.2020 по делу № 33-2360/2020 [6]. Так, истец заявил требование о признании права на предоставление жилого помещения по договору социального найма. Указал, что многоквартирный дом, в котором он проживал ранее, признан аварийным и подлежащим сносу в связи с чем, он и члены его семьи подлежат обеспечением благоустроенным жилым помещением по договору социального найма, однако жилье до сих пор не предоставлено. В результате рассмотрения дела исковые требования были удовлетворены.

Проблемным аспектом в сфере предоставления жилого помещения по договору социального найма взамен аварийного и непригодного помещения для проживания видится то, что говоря о предоставлении жилья, законодатель в ст. 89

ЖК РФ говорит об общей площади, а не о жилой площади. Очевидно, что такая ситуация позволяет предоставлять гражданам жилые помещения, которые по площади меньше жилья, занимаемого ими ранее. Примером такой ситуации является Апелляционное определение Белгородского областного суда от 19.10.2014 № 33-4003/2014 [7]. Так, истец заявил требование о признании действий органов власти незаконными действиями, так как взамен аварийного жилья ему была предоставлена квартира меньшей площади. Второй проблемный аспект видится в том, что формулировка «находиться в границах данного населенного пункта» очень обширная и на практике гражданам может быть предоставлено жилое помещение в отдаленном районе населенного пункта, что также трудно оценить с положительной точки зрения. Представляется, что для решения указанных проблем в действующее законодательство стоит внести ряд изменений, в частности, в изменениях нуждается ст. 89 ЖК РФ. Кроме того, стоит усилить контроль над деятельностью межведомственных комиссий в части установления сроков расселения аварийного жилья, так как не являются редкостью случаи установления сроков расселения в 15 и более лет при износе домов 70 % и более. Незамедлительного решения требует ситуации, в рамках которых межведомственные комиссии не признают дома аварийными домами и домами, непригодными для проживания, в то время как независимые эксперты выносят соответствующее заключение. Полагаем, что это делается умышленно, с целью избежать расходов на расселение дома, однако назвать такую ситуацию допустимой нельзя, так как в данном случае создается угроза для здоровья и жизни граждан. Как следствие, деятельность межведомственных комиссий нуждается в оптимизации, а действующее законодательства в планомерном совершенствовании.

Список источников

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 30.04.2021) // Собрание законодательства РФ. - 2005. - N 1 (часть I). - Ст. 14;

2. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (ред. от 27.07.2020) «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» // Собрание законодательства РФ. - 2006. - N 6. - Ст. 702;

3. Гришанов В.И. Ноздрин Н.Н., Проблемы ветхого и аварийного жилья в России // Народонаселение. – 2019. - № 4. – С.18-36;

4. Кассационное определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 14.12.2020 № 88-а-28919 по делу № 2а-1-343/2020. СПС Консультант плюс [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=KSOJ001&n=32385#049762287996012056> (дата обращения: 01.06.2021);

5. Апелляционное определение Суда Ханты-Мансийского АО от 15.05.2018 по делу № 33-3165/2018. СПС Консультант плюс [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOUR&n=169598> (дата обращения: 01.06.2021);

6. Апелляционное определение Алтайского краевого суда от 25.03.2020 по делу № 33-2360/2020. СПС Консультант плюс [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOSB&n=282676#084806384309364> (дата обращения: 01.06.2021);

7. Апелляционное определение Белгородского областного суда от 19.10.2014 № 33-4003/2014. СПС Консультант плюс [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOKI&n=138609#05258905048243974> (дата обращения: 01.06.2021);