

НЕКОТОРЫЕ ПРОБЛЕМЫ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В КОНТЕКСТЕ АВАРИЙНЫХ И НЕПРИГОДНЫХ ДЛЯ ПРОЖИВАНИЯ ДОМОВ

Е.Р. Иващенко, студент

А. Репях, студент

Кубанский государственный аграрный университет им. И.Т. Трубилина
(Россия, г. Краснодар)

DOI:10.24412/2500-1000-2022-5-3-49-52

***Аннотация.** В статье проводится правовой анализ института аварийных и непригодных для проживания домов. 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. Авторами делается умозаключение об дальнейшем совершенствовании данного института в целом. Данная тема актуальна в современном мире, исследуется научная литература по заданной проблеме, а также практический отечественный опыт.*

***Ключевые слова:** жилое помещение, аварийный дом, непригодное помещение, комиссия, расселение.*

Вопросы, связанные с признанием домов аварийными и нежилыми, являются одними из самых сложных, в том числе и с тем, что жильцов этих домов необходимо расселить при наличии других жилых помещений. Эта ситуация сильно осложняется тем, что в Российской Федерации имеется большое количество аварийных условий для проживания, а ресурсов для расселения жителей таких домов сегодня не хватает. В результате все чаще возникает ситуация, когда граждане безуспешно добиваются признания принадлежащих им жилых помещений аварийными или непригодными для проживания и предоставления им жилых помещений в обмен на аварийное жилье.

В статье 40 Конституции РФ речь идет только о том, что органы государственной власти и органы местного самоуправления создают условия для осуществления такого фундаментального права, как право на жилище [7].

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 не-

пригодным 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 конструкций и оснований здания на фоне физического износа.

Во-вторых, жилье может быть признано непригодным для проживания в случае изменения окружающей среды, а соблюдение санитарно-эпидемиологических норм в этих рамках стало невозможным. К земельным участкам, входящим во вторую группу, необходимо отнести расположение жилья в зоне ЧС, на территориях оползней или селей, в непосредственной близости от воздушной линии электропередач.

Очевидно, что непригодным признается как жилье, пришедшее в негодность, так и жилье, расположенное на территории, содержащей показатели шума, вибрации, качества воздуха, электромагнитных полей и

других опасных для человека факторов. Такие жилые помещения признаются непригодными для проживания в случаях, когда реставрационные и инженерные работы не в состоянии устранить неблагоприятные факторы, например, если физический износ настолько силен, что восстановление дома невозможно или экономически нецелесообразно. Однако особое внимание акцентируется на том, что жилое помещение не признается непригодным для проживания, если в нем отсутствует центральная система водоснабжения или водоотведения, а в малоэтажном доме отсутствует мусоропровод. Кроме того, нельзя говорить о непригодности жилья для проживания, если основной проблемой являются проблемы, непосредственно связанные с объемно-планировочными решениями.

Относительно признания жилого помещения аварийным, подлежащим сносу или реконструкции, укажем, что основанием для признания жилого помещения таковым является аварийное техническое состояние его несущих строительных конструкций или многоквартирного дома в целом. Это состояние характеризуется наличием многочисленных повреждений, разрушений, а также деформаций квартиры, которые однозначно указывают на то, что несущая способность квартиры исчерпана и существует опасность обрушения. Для этого состояния также характерна качка, вызывающая потерю устойчивости многоквартирного дома.

Подп. 2 п. 34 Постановления Правительства № 47 гласит, что 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.

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

Отметим, что актуальность вопроса о лицензировании деятельности по управлению многоквартирными домами связана с модернизацией жилищно-коммунального хозяйства и правового регулирования в этой сфере [4].

Также в контексте данного исследования следует отметить, что в случае признания многоквартирного дома аварийным домом, требующим переселения, все социальные и коммерческие трудовые отношения должны быть прекращены. В случае если собственники или наниматели помещения заявят об отказе от выселения, оно вполне может быть осуществлено в принудительном порядке.

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.

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 [6], которые по площади меньше жилья, занимаемого ими ранее.

Законодатель стремится обеспечить гарантии и защиту законных прав и интересов граждан, общества и государства, однако, некоторые правовые вопросы все еще остаются неразрешенными [8]. Анализируя действующее законодательство, считаем необходимым обозначить некоторые, встречающиеся на практике, правовые проблемы [9]. 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 (например, в настоящее время далеко не все дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, обеспечены собственным жильем или иным жилым помещением надлежащего качества для проживания в нем [5]), 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 законодательство в планомерном совершенствовании.

Библиографический список

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 01.05.2022) // Собрание законодательства РФ. – 2005. – N 1 (часть I). – Ст. 14.
2. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (ред. от 06.04.2022) «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. – №6. – Ст. 702.
3. Масленникова Л.В. К вопросу об участии уполномоченного органа в деле о банкротстве / Л.В. Масленникова, А.И. Станишевский // Проблемы экономики и юридической практики. – 2018. – № 3. – С. 168-170. – EDN XSNGHB.
4. Масленникова Людмила Владимировна, Копыл Юлия Владимировна Лицензирование деятельности управляющих организаций // Научный журнал КубГАУ. – 2015. – №107.
5. Масленникова Л.В. Правовое регулирование обеспечения жилищных прав детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей: актуальные проблемы и возможные пути их решения / Л.В. Масленникова, Ю.К. Петрушина // Управление социально-экономическими системами: проблемы, закономерности, перспективы: монография. – Пенза: «Наука и Просвещение» (ИП Гуляев Г.Ю.), 2017. – С. 44-47. – EDN YSBQYL.
6. Хмельков Н.В. Понятие недвижимого имущества в современном гражданском праве / Н.В. Хмельков, Л.В. Масленникова // Актуальные научные исследования в современном мире. – 2020. – № 8-5 (64). – С. 65-68. – EDN QLTPMW.
7. Масленникова Л.В. Признание граждан малоимущими в целях постановки их на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях по законодательству Краснодарского края / Л.В. Масленникова, В.О. Косенко // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. – 2014. – № 100. – С. 1568-1587. – EDN SJAZWZ.

8. Цагикян А.В. Предоставление субсидий на уплату взноса на капитальный ремонт отдельным категориям лиц / А.В. Цагикян, Л.В. Масленникова // Научное обеспечение агропромышленного комплекса: Сборник статей по материалам 74-й научно-практической конференции студентов по итогам НИР за 2018 год, Краснодар, 26 апреля 2019 года / Ответственный за выпуск А.Г. Коцаев. – Краснодар: Кубанский государственный аграрный университет имени И.Т. Трубилина, 2019. – С. 1476-1478. – EDN XSPMRV.

9. Масленникова Л.В. Отдельные вопросы правового регулирования защиты прав членов жилищно-строительных кооперативов / Л.В. Масленникова, А.С. Морозова // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. – 2015. – № 112. – С. 1834-1850. – EDN UZEDWP.

SOME PROBLEMS IN THE SPHERE OF HOUSING LEGISLATION IN THE CONTEXT OF DAMAGED AND UNSUITABLE HOUSES

E.R. Ivashchenko, *Student*

A. Repyakh, *Student*

**Kuban State Agrarian University named after I.T. Trubilin
(Russia, Krasnodar)**

***Abstract.** The article provides a legal analysis of the institution of emergency and uninhabitable houses. Attention is focused on the fact that the practical implementation of the mechanism for recognizing residential premises as emergency and unsuitable for habitation is not perfect, which is confirmed by the materials of judicial and law enforcement practice. In this regard, the article identifies problematic aspects in this area and develops possible ways to solve them. The authors make a conclusion about the further improvement of this institution as a whole. This topic is relevant in the modern world, scientific literature on a given problem is being studied, as well as practical domestic experience.*

***Keywords:** dwelling, emergency house, unsuitable premises, commission, resettlement.*