

## Содержание:

image not found or type unknown



## Введение

Право на жилье является одним из важнейших социальных и экономических прав граждан России, поскольку жилье относится к основным материальным условиям жизни человека. Укрепление права на жилище в статье 40 Конституции Российской Федерации означает право каждого иметь дом, иметь гарантированную возможность быть обеспеченным жильем и не бояться, что гражданин может быть произвольно лишен его главного права. В соответствии со статьей 40 Конституции РФ малоимущие, иные указанные в законе граждане, нуждающиеся в жилище, обеспечиваются жильем бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов. Состояние жилищного фонда и наличие доступного и комфортного жилья для различных категорий граждан наглядно отражает степень социально-экономического развития страны, уровень жизни населения и социальный климат в обществе. Улучшение жилищных условий является одним из основных показателей повышения благосостояния граждан, предпосылкой политической и экономической стабильности государства.

На сегодняшний день проблема аварийного и ветхого жилья стоит крайне остро и требует новых нестандартных решений, финансовой поддержки, совершенствования законодательной базы и принятия безотлагательных мер. По данным анализа Международной финансовой корпорации (IFC), России потребуются вливания инвестиций в размере 322 миллиардов рублей ежегодно до 2035 года<sup>[1]</sup>. Именно столько бюджетных средств необходимо для модернизации жилого фонда и проведения капитального ремонта жилых помещений. Именно этими цифрами обусловлена актуальность данной работы. Несмотря на то, что было предпринято множество попыток для решения данной проблема, она продолжает оставаться одной из самых острых.

На данный момент уровень аварийного и ветхого жилья в России достаточно высок, что связано с проблемами жилищно-коммунального

обслуживания жилищных фондов, с высоким процентом износа домов, с отсутствием некоторых подзаконных актов в области капитального ремонта, с бездействием муниципальных властей в отношении аварийного и ветхого жилья и т.п. Во многих городах процент износа зданий достаточно высокий, особенно это касается городов, имеющих большой процент исторических построек в структуре города.

К одним из важных проблем, касающихся аварийного и ветхого жилья, можно отнести и несовершенство законодательства в сфере аварийного и ветхого жилья, и неправомерное использование критериев аварийности и ветхости в интересах определенных лиц.

## **ГЛАВА 1.Существующие подходы к проблеме аварийного и ветхого жилья**

Нормативно-правовые акты, контролирующие деятельность по аварийному жилью в РФ

Аварийное состояние здания- состояние здания, при котором более половины жилых помещений и основных несущих конструкций здания (стен, фундаментов) отнесены к категории аварийных и представляют опасность для жизни проживающих.

При этом, аварийное состояние несущих конструкций здания- состояние несущих конструкций здания, при котором конструкции или их часть вследствие естественного износа и внешних воздействий имеют сверхнормативные деформации и повреждения, потеряли расчетную прочность и без принятых мер по укреплению могут вызвать аварийное состояние жилого помещения или всего жилого здания и представляют опасность для проживающих.

Если говорить в целом о нормативной базе контроля за аварийным и ветхим жильем, то, прежде всего, нужно назвать нормативные акты, основополагающего характера, такие как Конституция РФ, Жилищный кодекс РФ, в целом устанавливающие как право на жилье, так и особенности содержания и эксплуатации жилища.

Фактически основным нормативным актом является Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (ред. от 24.04.2020) "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" (далее Положение).

Признание жилого помещения непригодным для проживания граждан осуществляется межведомственной комиссией, создаваемой федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта

Российской Федерации, органом местного самоуправления в зависимости от принадлежности жилого помещения к соответствующему виду жилищного фонда: Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования. Решение о признании жилых помещений частного жилищного фонда непригодными для проживания вправе принимать орган местного самоуправления на основании заключения Комиссии (пункты 7 и 8 Положения).

Комиссия на основании заявления собственника помещения или заявления гражданина (нанимателя), либо на основании заключения органов, уполномоченных на проведение государственного контроля и надзора, по вопросам, отнесенным к их компетенции, проводит оценку соответствия помещения требованиям, установленным в Положении, и в случае несоответствия жилого помещения таким требованиям, признает его непригодным для проживания (п. 42 Положения).

Кроме заявления гражданина и заключения, также требуются дополнительные документы, в частности, документы о праве собственности, фактически правоустанавливающие документы, копии должны быть нотариально заверены. Также необходим план помещения, его техпаспорт.

Согласно с Постановлением, присвоение жилому строению статуса ветхого или аварийного возможно только по результатам экспертизы, произведенной представителями межведомственной комиссии. Они инспектируют состояние чердачных и подвальных помещений, несущих конструкций и внутренних инженерных коммуникаций. Если повреждения не подлежат даже капитальному ремонту, жители должны быть переселены. Чтобы получить статус ветхого, каменное строение должно иметь показатель износа не менее 70 %, а деревянное – от 50 %. Согласно ЖК РФ, владельцам приватизированного аварийного жилья

может быть предложена одна из альтернатив:

- другая квартира по договору мены;
- выкупная сумма за изымаемое из собственности прежнее жилье.

Для граждан, арендующих жилплощадь по договорам соцнайма, вариант с выкупной стоимостью недоступен, поскольку их квартиры находятся не в частной, а в государственной или муниципальной собственности.

Из материалов судебной практики наглядно видны разрешение наиболее острых вопросов, связанных с предоставлением жилья вместо аварийного.

Так, в частности, например, недопустимо уменьшение жилой площади и количества комнат за счет увеличения площади вспомогательных помещений (кухни, коридора т.д.), даже если общая площадь предоставляемого жилья больше ранее занимаемого[2].

## **1.2 Критерии и технические условия отнесения жилых помещений к категории ветхих и аварийных**

Критерии и технические условия отнесения жилых помещений к категории ветхого и аварийного жилья на сегодняшний день являются одной из самых острых проблем в сфере аварийного жилищного фонда.

28 января 2006 года постановлением Правительства РФ № 47 в соответствии со статьями 15 и 32 ЖК РФ[3] утверждено Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции от 28.01.2006 № 47[4], которым признано утратившим силу Постановление Правительства РФ от 04.09.2003 № 552.

Данное Положение устанавливает требования к жилому помещению, порядок признания жилого помещения пригодным для проживания граждан и основания, по которым жилое помещение признается непригодным для проживания.

Аварийное состояние жилого дома наступает в результате:

- а) деформации, повреждения, снижения прочности и несущей способности одного или группы несущих конструктивных элементов (фундаменты, стены, несущие перегородки, колонны, перекрытия, балконы, лоджии, крыши, лестницы и другие несущие конструктивные элементы);
- б) деформации основания здания;
- в) получения повреждений во время землетрясений, просадок, неравномерных осадков, стихийных бедствий и т.п., если эти повреждения не могут быть устранены с одновременным конструктивным обеспечением требований строительных норм и правил к жилым зданиям для особых условий строительства и эксплуатации;
- г) аварии, пожара, в случае если проведение восстановительных работ технически невозможно или нецелесообразно с экономической точки зрения.

## **1.3 Статистическая информация об аварийном и ветхом жилье в РФ**

Обращение к статистическим данным позволяет объективно оценить масштабы ветхости и аварийности жилья в России как в динамике за несколько лет, так и на современном этапе развития. Российская статистика содержит разные показатели, характеризующие состояние жилищного фонда, динамику его выбывания и прироста.

Как минимум 3,5 миллиона россиян живут в аварийном или ветхом жилье. Причем эксперты считают эту цифру заниженной, т.к. власти скрывают реальные масштабы проблемы.

Более того, ситуация только усугубляется: согласно прогнозам, до 2035 объем непригодного для жизни жилья будет расти почти в три раза быстрее темпов расселения людей из аварийных домов.

Расселение аварийного жилья в России началось в 2008 году. За прошедшее десятилетие, по данным Фонда содействия реформированию ЖКХ на 1 августа 2018 года, аварийными были признаны около 88 тысяч многоквартирных домов (или более 30 млн.кв.м жилья), в которых проживали свыше 1,8 миллиона людей. Расселить за этот период удалось только порядка 40 тысяч домов. Но масштаб проблемы старения жилья шире официальных показателей.

Во-первых, не все аварийные дома включены в программу. В некоторых регионах «умышленно занижалось реальное количество аварийных домов», которые до сих пор остаются за пределами программы.

Наконец, дополнительной проблемой является то, что «новое» аварийное жилье растет практически такими же темпами, с которыми расселяется старое.

Для продолжения программы расселения необходимо ежегодно выделять 22,5 миллиарда рублей из федерального бюджета, и столько же из региональных на условиях софинансирования. Этого хватит на то, чтобы расселять не менее 2 млн. кв. м.

Однако, по данным Фонда содействия реформирования ЖКХ, такими темпами к 2035 году удастся расселить порядка 30 млн. кв. м— это в 2,8 раза меньше, чем прогнозируемый объем непригодного для жизни жилья в России к этому сроку— 85,7 миллиона кв. м.

## **ГЛАВА 2. Правовые основы, регулирующие деятельность по защите жителей аварийных домов**

Нормативно-правовые основы защиты жителей аварийных домов

Вопрос по переселению из аварийного жилья в 2020 году регулируется Постановлением Правительства Российской Федерации №47 и программами, которые принимаются на данном уровне. Также нюансы для данной программы прописаны в Федеральном законе №185 от 21.02.2007 «О Фонде содействия реформированию ЖКХ». В последний раз изменения в такую программу вносили в 2018 году.

Данная программа по переселению из аварийного жилья должна реализовываться сотрудниками главного органа исполнительной власти отдельно по регионам. В каждом из них есть свои программы, которые созданы на основе местных законов. Они должны соответствовать и уточнять основной федеральный проект.

Переселение из дома может реализовываться по разным причинам:

- он признан аварийным, поэтому собственники или наниматели переселяются в другие квартиры, а владельцы жилья могут получить компенсацию;

- требуется проведение капремонта, поэтому все граждане переселяются во временные квартиры;

- земля под домом необходима муниципальным властям для разных нужд.

Права граждан - собственников квартир при признании жилого дома аварийным зависят от оснований выселения.

Действующее законодательство различает два основания для расселения граждан из аварийного жилья:

- расселение граждан, когда жилой дом не включен в региональную адресную программу по переселению граждан, но принято решение об изъятии земельного участка, на котором расположен жилой дом для государственных или муниципальных нужд;

- признание жилого дома аварийным и включение его в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда.

Во втором случае, когда МКД включен в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, собственники жилых помещений вправе рассчитывать не только на выкуп изымаемого жилого помещения, но и на предоставление взамен другого жилого помещения.

Причем выбор любого из названных способов остается за собственником жилого помещения ([п. 3 ст. 2, ст. 16 Закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ](#); разд. 2 Обзора судебной практики, утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ от 29.04.2014).

Исключением являются собственники, которые приобрели жилые помещения уже после признания МКД аварийным.

Граждане, которые приобрели право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме после признания его в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, за исключением граждан, право собственности у которых в отношении таких жилых помещений возникло в порядке наследования, имеют право только на выплату возмещения за изымаемое жилое помещение. При этом размер возмещения не может превышать стоимость приобретения ими такого жилого помещения.

В случаях, когда проживающий в квартире человек является социальным нанимателем, (т.е. квартира, в которой проживает гражданин, находится в собственности у государства), процесс переселения из аварийного дома или жилья, подлежащего сносу, происходит по упрощенной схеме: с ним заключается договор социального найма в отношении другого помещения.

При этом предоставляемое другое жилое помещение должно быть:

- благоустроенным (т.е. вне зависимости от наличия в старом доме коммуникаций, новый должен быть с водой, сантехникой и центральным отоплением);
- равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению;
- отвечать установленным к жилым помещениям требованиям;
- находиться в границах данного населенного пункта. (ч. 1 ст. 89 ЖК РФ; [п. 59 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ № 3 \(2018\), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 14.11.2018](#)).

Если объектом найма является комната в коммунальной квартире, расположенной в доме, признанном непригодным для проживания и подлежащим сносу, то при определении общей площади предоставляемого в связи с выселением другого жилого помещения учитывается:

- общую площадь комнаты как части коммунальной квартиры, включая жилую площадь самой комнаты и площадь вспомогательных помещений, которые могут находиться при такой комнате и использоваться исключительно для обслуживания данной комнаты (например, кладовая);
- а также долю площади вспомогательных помещений всей коммунальной квартиры в целом (кухни, туалета, ванной и т.д.), используемых для обслуживания более одной комнаты.

При предоставлении жилья не учитывается наличие в собственности нанимателя или членов его семьи иных жилых помещений ([разд. 3 Обзора судебной практики, утв. Президиумом Верховного Суда РФ от 29.04.2014](#)).

## **2.2 Проблемы жителей аварийных домов**

Непригодный для жилья или аварийный дом подлежит капитальному ремонту, реконструкции, сносу либо переводится в фонд нежилых помещений. Решение выносит межведомственная комиссия района.

Но просто так ревизоры не придут. Начать действовать должны сами

жильцы. Заказать экспертизы, собрать пакет документов и подать его в комиссию. Специалисты оценят техническое состояние здания, огнестойкость, проверят на опасные химические и биологические вещества, оценят качество воздуха, уровень радиационного фона, источники шума и вибрации, электромагнитное поле и многое другое.

На решение о пригодности проживания у комиссии есть тридцать дней. Если данных недостаточно, специалисты назначат дополнительное исследование. Признают, что есть серьезные проблемы- дом включают в программу по расселению. Не признают - придется ждать, пока он не станет аварийным по их мнению. Или в суде доказывать неправомерность отказа.

Сроки расселения остаются на совести местных властей. Обычно они составляют адресные списки, руководствуясь бюджетом, степенью аварийности домов да и просто принципом живой очереди. Порой ждать приходится годами. Но, если, например, рухнет крыша или обвалится стена, то здание расселят вне очереди. Но если жильцы ждут уже долго, а нового жилья им не предоставляют, то выход один - суд. Если он установит, что помещение опасно для жизни и здоровья, то обяжет предоставить новые квартиры во внеочередном порядке.

Общероссийский народный фронт (ОНФ) провел мониторинг качества управления аварийными многоквартирными домами. По итогам исследования было обнаружено множество случаев бездействия управляющих компаний при решении проблем жителей аварийных домов.

В адрес ОНФ регулярно поступают жалобы граждан на бездействие коммунальщиков, когда деньги за обслуживание собираются, но действия не предпринимаются.

Преимущественно жители аварийных домов, в которых имелась управляющая компания, оценили качество своего жилья как плохое и очень плохое (в 85% случаев), отметив многочисленные проблемы. Чаще всего (в 86%

случаев) им приходится сталкиваться с крайне некачественной уборкой в доме и на прилегающей территории. Жителей 41% аварийных домов беспокоит проблема вывоза мусора. По словам опрошенных, либо его нерегулярно вывозят, либо вовсе не убирают. Другой существенной проблемой (в 82% случаев) является отсутствие текущего ремонта в аварийных домах: в стенах трещины, окна насквозь продуваются, лестницы и перила сломаны, опасное состояние шифера.

Эксперты ОНФ обращают особое внимание – отказ управляющих организаций заниматься текущим ремонтом аварийных домов несет угрозу для жизни и здоровья граждан.

По мнению экспертов ОНФ, из-за подобной работы управляющих организаций жители теряют доверие к ним и отказываются от заключения договоров с ними в большей степени от платы за несуществующие услуги. Они берут на себя непосредственное управление жилищным фондом, лично заменяя, таким образом, функции УК. Однако чаще всего жители приходят к этому вынужденно, так как местные управляющие компании не хотят брать на баланс аварийные дома, а муниципалитеты, в свою очередь, уstraняются от решения этих вопросов.

## **Заключение**

Основным нормативным актом, который регулирует требования, предъявляемые к жилому помещению, а также порядок признания этого жилого помещения пригодным для проживания граждан и основания, по которым жилое помещение может быть признано непригодным для проживания является Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции от 28.01.2006 № 47, которым признано утратившим силу Постановление Правительства РФ от 04.09.2003 № 552. Изучение Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции от 28.01.2006 № 47, показывает, что в нем четко в юридическом формате дано определение признания жилья аварийным. Обращение к статистическим данным позволило объективно оценить масштабы ветхости и аварийности жилья в России как в динамике за несколько лет, так и на современном этапе развития. Если оценивать динамику аварийности и ветхости жилья, то за последние годы отмечается неуклонный рост данной категории

жилья. В рамках выделения проблем в сфере регулирования аварийного жилья стоит обозначить следующие проблемы: - проблема отсутствия эффективного нормативно - правового регулирования - проблема отсутствия эффективных механизмов управления в данной сфере -проблема экономики и бюджетирования. Проблема финансирования является одной из трудно разрешаемых. Это связано как с проблемой поиска оптимальной модели финансирования процессов реконструкции домов, так и с проблемами невыгодности инвестирования в реконструкцию. Решение перечисленных проблем невозможно лишь программами по расселению из аварийного жилья в данном случае необходима более глубокая разработка, проектирование создания эффективной модели управления данной сферой, включая субъектов регулирования, начиная от власти до граждан, вопросов

финансирования, льгот, и самое главное четкого нормативно-правового регулирования.

Проблемы, которые существуют сегодня в сфере аварийного жилья, необходимо решать комплексно, используя всевозможные доступные механизмы и инструменты.

Таким образом, только с помощью единого и систематического подхода, который будет заключаться и в совершенствовании нормативно-правовой базы, и в росте объемов и темпов строительства жилья для средней категории граждан, и в снижении ставки для ипотечного кредитования, и в предоставлении льгот, а также создании системы управления данной сферой, можно будет решить существующие проблемы.

## **Список использованной литературы**

Нормативно-правовые акты:

1. Конституция Российской Федерации;
2. Жилищный Кодекс РФ: [принят Государственной Думой 29 декабря 2004 г.] в ред. ФЗ от 17.12.2009 N 316-ФЗ/СЗ 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 14;
3. Федеральный Закон Президента РФ от 26.02.2010 г. «О расселении ветхого жилья, регулирующий переселение из ветхого и аварийного жилья граждан в пригодные для жизни жилые помещения»;

4. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (ред. от 24.04.2020) "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";

Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 05.10.10 г. по делу № 8-В10-11 // СПС Консультант плюс 2012;

Литература:

6. Филипова Е. С. Жилищное право: учебник для вузов/ Е. С. Филиппова. - М.: Дашков и К, 2007 . - 448 с.;
7. Шешко Г.Ф. Жилищное право: учебное пособие/ Г.Ф. Шешко.-- М.: АСТ МОСКВА, 2007. -- 256 с.;
8. Крашенинников П.В. Жилищное право: учебник/ П.В. Крашенинников- 6-е изд., перераб. и доп.- М.: Статут, 2008. - 379 с.;
9. Ветхий и аварийный жилищный фонд // Социальное положение и уровень жизни населения России. Федеральная служба — М., 2013 – 58 с.;
10. Ильин Б.В. Защита прав владельцев недвижимости при реконструкции – М., 2017- 234 с.;
11. Крашенинников П.В. Жилищное право – М.: Статут, 2015 – 598 с.;

17

12. Шкред К.В. Улучшение жилищных условий как важнейшее условие повышения качества жизни населения // Аналитический вестник Совета Федерации ФС РФ. 2010. № 10 (396). С 31—34;

Электронные ресурсы:

13. <http://svpressa.ru/society/article/63642/>
14. <http://estate-advisor.ru/propiska/vypiska-i-rasselenie/rasselenie-iz-vetxogo-i-avarijnogo-zhilya/>
15. <http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat/rosstatsite/main/population/housing/>

16. <http://law03.ru/housing/article/pereselenie-iz-avarijnogo-zhilya>

18

1. <http://svpressa.ru/society/article/63642/> ↑
2. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 05.10.10 г. по делу № 8-В10-11 // СПС Консультант плюс 2012 ↑
3. СЗ РФ 2005. - № 1 (часть 1), ст. 14 ↑
4. СЗ РФ 2006. - № 6. ст. 702 ↑