

A.N. Kamenskiy

REGIONAL LEGISLATION PRACTICE ON RECOGNITION OF LIVING ACCOMMODATION AS UNINHABITABLE AND APARTMENT HOUSE AS UNDER THE THREAT OF COLLAPSE (THE CITY OF SAINT-PETERSBURG CASE STUDY)

Aleksandr Kamenskiy – A candidate, "Saint-Petersburg National Research University of Information Technologies, Mechanics and Optics", St. Petersburg; **e-mail: d-i-b@list.ru**.

Using the example of Saint-Petersburg the article deals with the assessment of regional legislation, it studies reasons and procedure of recognizing living accommodation as inhabitable and apartment house to be under the threat of collapse and slated for demolition and reconstruction.

The author examines such most commonly faced problems in this sphere as defining signs of emergency situation in the course of considering recognition of a house under the threat of collapse. Taking into consideration court practices, special attention has been paid to the problem of regulating cooperation between executive authorities, which delays moving natural and legal persons out from apartment houses under the threat of collapse. The author actualizes cooperation and a clear distinction between government bodies powers with regard to decision making process in accordance with current legislation.

Keywords: government bodies of Saint-Petersburg; district administration; apartment house; living accommodation; uninhabitable living accommodation; building under the threat of collapse.

А.Н. Каменский

ПРАКТИКА РЕГИОНАЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О ПРИЗНАНИИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ НЕПРИГОДНЫМ ДЛЯ ПРОЖИВАНИЯ И МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА АВАРИЙНЫМ (НА ПРИМЕРЕ Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГА)

Александр Николаевич Каменский – соискатель ФГБОУ ВПО «Санкт-Петербургский национальный исследовательский университет информационных технологий, механики и оптики», г. Санкт-Петербург; **e-mail: d-i-b@list.ru**.

В данной статье на примере г. Санкт-Петербурга оценивается региональное законодательство, исследуются основания и процедура признания жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Автором рассмотрены такие наиболее часто встречающиеся проблемы в данной сфере, как определение наличия признаков чрезвычайной ситуации при рассмотрении вопроса о признании дома аварийным. Особое внимание, с учетом судебной практики, также уделено проблеме существующего в Санкт-Петербурге нормативного регулирования взаимодействия органов исполнительной власти, которая существенно затягивает отселение физических и юридических лиц из аварийных многоквартирных домов. Автор актуализирует взаимодействие и четкое разграничение компетенции по принятию решений органами власти в соответствии с действующим законодательством.

Ключевые слова: органы исполнительной власти Санкт-Петербурга; администрация района; многоквартирный дом; жилое помещение; непригодные для проживания жилые помещения; аварийное здание.

Согласно ст. 40 Конституции Российской Федерации [1], статьям 1, 2, 13 и 14 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) [2], органы государственной власти Санкт-Петербурга в пределах своих полномочий должны обеспечивать условия для осуществления гражданами права на жилище, используя бюджетные средства и иные не запрещенные законом источники денежных средств для улучшения жилищных условий граждан, в том числе при расселении аварийного жилищного фонда.

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 [9].

В соответствии с ч. 4 ст. 15 ЖК РФ основания и порядок признания жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции закреплены Положением о признании помещением жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу» (далее – Положение о признании жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным, Положение) [5].

Наличие выявленных вредных факторов среды обитания человека, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан, является основанием для признания жилого помещения непригодным для проживания. Такими факторами законодатель признает ухудшения в связи с физическим износом в процессе эксплуатации здания в целом или отдельными его частями эксплуатационных характеристик, приводящие к снижению до

недопустимого уровня надежности здания, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований. Также к основаниям относятся изменения окружающей среды и параметров микроклимата жилого помещения, не позволяющие обеспечить соблюдение необходимых санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов в части содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, качества атмосферного воздуха, уровня радиационного фона и физических факторов наличия источников шума, вибрации, электромагнитных полей.

Сложившаяся ситуация остро ставит вопрос об опасности проживания граждан в данных домах, в том числе наличие угрозы обрушения несущих конструкций и, соответственно, признаков чрезвычайной ситуации, сформулированных в ст. 1 Федерального закона от 21.12.1994 г. № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» [4], и требует принятия решения районной комиссией по предупреждению и ликвидации чрезвычайных ситуаций и обеспечению пожарной безопасности в порядке, установленном Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.12.2003 г. № 794 «О единой государственной системе предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций» [6].

Анализ судебной практики в целом свидетельствует о ненадлежащем исполнении органами государственной власти обязанностей по признанию помещения (здания) аварийным [10].

В силу ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» обязанность по первоначальному формированию земельного участка под многоквартирным домом возложена на уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, то есть должна быть выполнена за счет бюджетных средств [3].

Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 23.01.2007 г. № 43

«О Порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при изъятии жилых помещений в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд» [7] предусмотрено, что финансирование работ по формированию земельного участка учитывается Комитетом финансов Санкт-Петербурга только при подготовке закона Санкт-Петербурга о бюджете Санкт-Петербурга на очередной финансовый год.

Таким образом, в существующем в Санкт-Петербурге нормативном регулировании взаимодействия органов исполнительной власти с момента обращения администрации района с соответствующим заявлением до окончательного формирования земельного участка проходит не менее года, что существенно затягивает отселение физических и юридических лиц из аварийных многоквартирных домов.

Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 30.05.2011 г. № 679 «О признании многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и нежилых зданий, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, аварийными» [8] принятие решений об аварийности многоквартирных домов с 01.10.2011 г. отнесено к компетенции городской межведомственной комиссии и Жилищного комитета Санкт-Петербурга, а жилых помещений непригодными для проживания – районных межведомственных комиссий и администраций.

Несмотря на проведенное разграничение компетенции между органами исполнительной власти Санкт-Петербурга, состояние дел на данном направлении деятельности остается неудовлетворительным.

Положением о признании жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным установлено, что для рассмотрения вопроса о пригодности (непригодности) помещения для проживания и признания многоквартирного дома аварийным заявитель представляет в межведомственную комиссию по месту нахождения жилого помещения соответствующее заявление, а также в случае постановки вопроса о признании

многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции заключение специализированной организации, проводившей обследование многоквартирного дома [5].

ЖК РФ и указанным постановлением Правительства Российской Федерации право изменять установленный порядок признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции субъекту Российской Федерации не предоставлено [2; 5].

Всего за время осуществления данной государственной функции городской межведомственной комиссией Санкт-Петербурга рассмотрено более 175 вопросов о признании многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, из которых в установленном порядке таковыми признано лишь 1/5.

Пунктом 44 Положения о признании жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным предусмотрено, что процедура проведения оценки включает в себя определение перечня дополнительных документов (заключения (акты) соответствующих органов государственного надзора (контроля), заключение проектно-изыскательской организации по результатам обследования элементов ограждающих и несущих конструкций жилого помещения) и состава привлекаемых экспертов проектно-изыскательских организаций, необходимых для принятия решения, работу комиссии по оценке пригодности (непригодности) жилых помещений для постоянного проживания [5].

В соответствии с п. 46 Положения по результатам рассмотрения комиссией должно быть принято решение в виде заключения либо решение о проведении дополнительного обследования [5].

В ходе изучения поступивших в городскую межведомственную комиссию Санкт-Петербурга заявлений, документов к ним и результатов их рассмотрения установлено, что 1/7 заявлений возвращены Жилищным комитетом Санкт-Петербурга без рассмотрения их комиссией и принятия соответствующего решения. В обоснование возврата положено отсутствие в

технических заключениях специализированных организаций сведений об аварийности дома и их несоответствие требованиям нормативных технических документов.

В то же время, подобная процедура федеральным законодательством не предусмотрена, а состоявшаяся судебная практика [10], в том числе Санкт-Петербургского городского суда, показывает, что даже отсутствие заключения специализированной организации о техническом состоянии многоквартирного дома не может служить основанием для отказа в рассмотрении межведомственной комиссией такого заявления, поскольку оно носит рекомендательный характер и комиссия при наличии сомнений вправе назначить собственное обследование.

Вследствие сложившейся в Жилищном комитете Санкт-Петербурга практики возвращения документов администрациями районов при поступлении большого количества заявлений от граждан, проживающих в одном многоквартирном доме, о признании занимаемых жилых помещений непригодными для проживания вопрос аварийности дома в целом не ставится.

Осуществление возложенных на органы исполнительной власти полномочий при признании жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции предполагает их взаимодействие и четкое разграничение компетенции по принятию решений в соответствии с действующим законодательством.

ЛИТЕРАТУРА

1. Конституция Российской Федерации. Официальное издание. М.: Юридическая литература, 2009. 64 с.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 21.07.2014 г.). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
3. Федеральный закон от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации». Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

4. Федеральный закон Российской Федерации от 21.12.1994 г. № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера». Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

5. Постановление Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу». Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

6. Постановление Правительства Российской Федерации от 30.12.2003 г. № 794 «О единой государственной системе предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций». Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

7. Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 23.01.2007 г. № 43 «О Порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при изъятии жилых помещений в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд» // Официальный сайт Администрации Санкт-Петербурга. URL: gov.spb.ru/law?d&nd=8444163&prevDoc=8461809 (дата обращения: 15.12.2014).

8. Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 30.05.2011 г. № 679 «О признании многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и нежилых зданий, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, аварийными» // Официальный сайт Администрации Санкт-Петербурга. URL: gov.spb.ru/law?d&nd=891852000&prevDoc=8481527 (дата обращения: 15.12.2014).

9. Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда. МДК 2-04.2004. Приложение № 6. М., 2004.

10. Обзор судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (утв. Президиумом Верховного суда РФ 29 апреля 2014 года). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».