

УДК 330.131

***ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРИГОДНОСТИ ПОМЕЩЕНИЯ ДЛЯ ПРОЖИВАНИЯ И
ЭКСПЛУАТАЦИИ ПРИ РАЗРЕШЕНИИ СПОРОВ В РАМКАХ
ГРАЖДАНСКОГО И АРБИТРАЖНОГО СУДОПРОИЗВОДСТВА***

Титова М.Ю.

Студент магистратуры ОСУН

*ФГБОУ ВО «Национальный исследовательский Московский государственный
строительный университет»,*

Москва, Россия

Кузнецова Е.П.

Студент магистратуры ОСУН

*ФГБОУ ВО «Национальный исследовательский Московский государственный
строительный университет»,*

Москва, Россия

Аннотация

На основании экспертной практики авторов рассмотрены основные направления применяемых судебных экспертных и следований, проанализированы проблемы производства строительно-технических исследований по подобным делам и выявлены типовые ошибки экспертов.

Даны рекомендации, способствующие решению указанных проблем необходимо совершенствование нормативной базы в части регулирования действующего механизма признания многоквартирных домов аварийными, ужесточение контроля и надзора в работе комиссии, усиление комиссии компетентными специалистами экспертами-строителями.

Ключевые слова: аварийные и ветхие многоквартирные дома, судебная строительно-техническая экспертиза, оспаривание статуса аварийности.

***DETERMINATION OF THE SUITABILITY OF A DOMESTIC FOR RESIDING
AND OPERATION IN RESOLUTION OF DISPUTES UNDER THE CIVIL AND
ARBITRATION PROCEDURE***

Titova M.Yu.

OSUN master student

*FSBEI of HE "National Research Moscow State University of Civil Engineering",
Moscow, Russia*

Kuznetsova E.P.

OSUN master student

*FSBEI of HE "National Research Moscow State University of Civil Engineering",
Moscow, Russia*

Annotation

On the basis of the expert practice of the authors, the main directions of applied forensic experts and investigations are reviewed, the problems of construction and technical research in such cases are analyzed, and typical errors of experts are identified. Recommendations to help solve these problems are given. It is necessary to improve the regulatory framework in terms of regulating the existing mechanism for recognizing apartment buildings as emergency, toughening control and supervision in the work of the commission, strengthening the commission by competent experts, expert builders.

Keywords: emergency and dilapidated apartment buildings, judicial construction and technical expertise, challenging the accident status.

В сложившейся практике и условиях отсутствия в действующем законодательстве понятия ветхости статус ветхого и аварийного жилья на данный момент является тождественным, и первое понятие включается во второе. Многие граждане также понимают ветхое жилье как помещение, подлежащее реконструкции, а не сносу.

Использование устаревшего термина обуславливается тем, что до вступления в силу Жилищного кодекса РФ действовал аналогичный законодательный акт РСФСР, принятый в 1983 году. Сегодня в ФЗ «О Фонде содействия реформированию ЖКХ» содержится понятие только аварийного

Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ ЭЛ № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

жилищного фонда. «Аварийный жилищный фонд – совокупность жилых помещений в многоквартирных домах, которые признаны в установленном порядке до 1 января 2012 года или применительно к положениям главы 6.3 настоящего Федерального закона после 1 января 2012 года аварийными и подлежащими сносу или реконструкции в связи с физическим износом в процессе их эксплуатации».

Однако в некоторых актуальных источниках технической документации в строительстве и ЖКХ все же можно найти определение понятия ветхого состояния здания.

Ветхое состояние здания – состояние, при котором конструкции, основание (здание в целом) в результате высокого физического износа перестают удовлетворять заданным эксплуатационным требованиям.

Ветхое состояние здания – состояние, при котором конструкции здания и здание в целом имеет износ: для каменных домов – свыше 70 %, деревянных домов со стенами из местных материалов, а также мансард – свыше 65 %, основные несущие конструкции сохраняют прочность, достаточную для обеспечения устойчивости здания, однако здание перестает удовлетворять заданным эксплуатационным требованиям.

Критерии и технические условия отнесения жилых домов (жилых помещений) к категории ветхих или аварийных были утверждены Постановлением Госстроя России от 20.02.2004г. № 10. Однако в регистрации Постановления Госстроя России от 20.02.2004г. № 10. Минюстом РФ было отказано [2].

В нормативно-технических источниках также можно найти несколько схожих толкований понятия аварийного состояния, приведем основные из них:

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.

Аварийное состояние – категория технического состояния конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения (необходимо проведение срочных противоаварийных мероприятий).

Аварийное состояние: Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, включая состояние грунтов основания, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения и (или) характеризующаяся кренами, которые могут вызвать потерю устойчивости объекта [2].

Из анализа существующих определений ветхого и аварийного жилья напрашивается вывод о том, что ветхое жилье (ветхое состояние здания) характеризуется высокой степенью износа его конструкций без опасности их обрушения и, соответственно, не представляет опасности для жизни, а аварийное жилье имеет деформации и повреждения несущих конструкций, что ввиду возможности обрушения создает реальную угрозу жизни и здоровью граждан.

Таким образом, сам по себе факт износа здания (выше 70%) не является достаточным основанием для вывода о том, что здание является аварийным или непригодным для проживания по иным основаниям.

На сегодняшний день процедура признания многоквартирного дома аварийным достаточно подробно регламентирована Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (ред. От 02.08.2016) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции». Согласно данному положению, оценка и обследование помещений дома с целью признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу производится специальной межведомственной

комиссией. Для этого требуется наличие заявления собственника помещения (нанимателя), либо заключение органов государственного жилищного надзора.

В состав комиссии включаются представители органа исполнительной власти, а также представители органов, уполномоченных на проведение регионального жилищного надзора (муниципального жилищного контроля), государственного контроля и надзора в сферах санитарно-эпидемиологической, пожарной, промышленной, экологической и иной безопасности, защиты прав потребителей и благополучия человека (далее – органы государственного надзора (контроля), на проведение инвентаризации и регистрации объектов недвижимости, находящихся в городских и сельских поселениях, других муниципальных образованиях, а также в случае необходимости – представители органов архитектуры, градостроительства и соответствующих организаций, эксперты, в установленном порядке аттестованные на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий [3]. Проблема предоставления жилья в нашей стране до сих пор остается нерешённой и требует четкого закрепления на законодательном уровне. Граждане, обращаясь в судебные органы за защитой своих прав, подменяют понятия, ссылаются и используют нормы права, не подлежащих применению, что свидетельствует об их правовой неграмотности, правовом нигилизме, неведении законов и способов защиты своих прав. И подобных случаев попадается достаточно много.

По результатам работы комиссия принимает решение о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или подлежащим реконструкции. На основании полученного от комиссии заключения администрация принимает решение и издает соответствующее распоряжение с указанием дальнейшего использования помещения, сроков отселения физических и юридических лиц в случае признания дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, или о непризнании необходимости проведения ремонтно-восстановительных работ. Отметим, что жилищное Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ ЭЛ № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

законодательство позаботилось о нормах, регламентирующих все самые важные элементы договора социального найма. Такой элемент договора как условия очень важен для данной категории сделки, потому что социальное жильё – это жильё, предоставляемое на льготных основаниях, и чтобы его получить, нужно принадлежать к определённом кругу лиц. Речь идёт о гражданах, имеющих основания для получения жилья вне очереди. Это граждане, проживающие в помещении, непригодном для жизни и лица, а также лица, страдающие тяжёлыми формами заболеваний. Чтобы получить право на социальное жильё, лицо обязано встать на учёт в жилищном департаменте по месту жительства. Стоит заметить, что граждане подобных категорий не стоят в очереди как таковой, а обслуживаются без неё. Но законодательством не определён срок, в течение которого должно предоставляться жильё. Поэтому, если у гражданина возникнут сложности со временем предоставления квартиры, суд не сможет удовлетворить его требование.

Однако сложившаяся в нашей стране практика процедуры признания многоквартирных домов аварийными показывает, что законодательно предусмотренный механизм в силу ряда факторов работает иначе. Довольно часто работа комиссии носит формальный характер: строительно-техническая экспертиза по обследованию несущих конструкций, инженерно-технических систем, исследованию соответствия объекта действующим санитарно-гигиеническим нормам в должном объеме не производится и заменяется визуальным осмотром помещений.

Кроме того, законодательно, необходимость участия эксперта-строителя в работе комиссии носит чисто рекомендательный характер, поэтому подобные визуальные осмотры часто проводятся без привлечения эксперта.

Экспертная практика авторов участия в судебных процессах по гражданским делам, связанным с признанием аварийности многоквартирных жилых домов, показывает, что при первичном включении домов в реестр аварийных в ряде случаев выезд комиссией и вовсе не производился.

В связи с этим довольно часто аварийными признаются дома, которые на самом деле таковыми не являются. Такая практика наблюдается в различных регионах, и сотни опубликованных решений судов об исключении домов из списка аварийных это подтверждают [4].

Кроме того, в ряде регионов России несовершенства существующего механизма признания многоквартирного дома аварийным используются местными региональными органами исполнительной власти как «инвестиционные проекты» – с нарушением законных прав и интересов граждан «аварийными» признаются пригодные для проживания многоквартирные дома, расположенные на привлекательных с точки зрения потенциального доходоприношения земельных участках.

Все это приводит к большому объему судебных споров по данному вопросу и привлечению судебных экспертов-строителей с целью выполнения объективных строительно-технических исследований.

Библиографический список

1. Еськова Н.А. Проблема формулировки вопросов эксперту при производстве судебных строительно - технических и стоимостных экспертиз//В сборнике: НАУЧНЫЕ ПРЕОБРАЗОВАНИЯ В ЭПОХУ ГЛОБАЛИЗАЦИИ сборник статей международной научно-практической конференции: в 4 частях. 2017.- С. 186-187
2. Колобова С.В. Методические рекомендации по повышению эффективности разрешения экспертных задач в судебной строительно-технической экспертизе//Экономика и предпринимательство. -2015.- № 3-2 (56-2). -С. 709-712.
3. Манухина Л.А., Анохин Р.В. Судебная строительно-техническая экспертиза при обновлении ветхого и аварийного жилищного фонда в России// Экономика и предпринимательство.- 2017. -№ 8-3 (85-3).- С. 547-553.
4. Грабовый П.Г. Экономика и управление недвижимостью. - АСВ, 2001.

Оригинальность 70%