

УДК 330.131

ВОПРОСЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ В СФЕРЕ ПРОВЕДЕНИЯ СУДЕБНО-ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

Макаренкова Н.В.

Студент магистратуры ОСУН

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

Москва, Россия

Сычева Ю.С.

Студент магистратуры ОСУН

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

Москва, Россия

Аннотация

В данной статье рассмотрены вопросы правового регулирования жилищной политики и методика проведения судебно-технической экспертизы. Проведен анализ правового регулирования, программ муниципальной правовой политике, нормативно-правовых баз по жилищному строительству.

Ключевые слова: жилище, жилищная политика, жилищный фонд, найм жилого помещения, органы местного самоуправления.

ISSUES OF LEGAL REGULATION IN THE AREA OF JUDICIAL- TECHNICAL EXAMINATION

Makarenkova N.V.

OSUN master student

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

Moscow, Russia

Sycheva Yu.S.

OSUN master student

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

Moscow, Russia

Annotation

This article discusses issues of legal regulation of housing policy. The analysis of legal regulation, programs of municipal legal policy, regulatory framework for housing has been carried out.

Keywords: housing, housing policy, housing stock, rental of residential premises, local governments.

Проведенный комплексный анализ научно-правовых источников по исследуемому вопросу продемонстрировал следующее.

Жилище считается необходимым объектом жизнедеятельности человека. Не случайно законодатель рассматривает жилище как особый объект гражданских и жилищных прав, выделяя положение о том, что жилое помещение является объектом целевого использования (ст. ст. 15, 16, 17 ЖК РФ) [3].

Жилищные отношения урегулированы с помощью норм законодательства в сфере жилищной политики.

К правовым основам регулирования правоотношений относятся законы и подзаконные федерального законодательства:

- Конституция РФ, ст. 40, которая закрепляет гражданские права на жилищную площадь и запрещает произвольное лишение данной жилой площади. Так, к примеру, данное нормативно-правовое регулирование позволяет защитить интересы собственника жилья, а также его права и права совместно проживающего с собственником лица, и иных лиц - нанимателей или членов семьи, которые пользуются жилым помещением на законных основаниях [1];
- Гражданский кодекс РФ, в частности глава 35 [2];
- Жилищный кодекс РФ – глава 8;

Вышеперечисленные нормативно-правовые акты являются комплексным законодательным регулятором отношений, возникающих по в жилищной политики.

Нормативно-правовые акты муниципалитета также направлены на реализацию жилищной политики с учетом конкретных целей и приемов, позволяющих учитывать ситуацию в районе, при этом не противоречат законодательству РФ.

Так, например, в Российской Федерации осуществляется федеральная программа «Доступное жилье», в целях реализации которой была принята Государственная программа Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» [5]. В развитие общей концепции доступного жилья, был принят Указ Президента Российской Федерации «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» [6].

На уровне муниципалитетов реализуются отдельные мероприятия этой программы, находящиеся на контроле у региона.

К примеру, в Тульской области выполняется реализация подпрограммы:

«Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильём категорий граждан, установленных федеральным законодательством», а именно: постановка на учёт пострадавших в результате аварии на ЧАЭС, инвалидам (ветеранам) Великой Отечественной войны и другим категориям, документы которых направляются в г. Тула, где принимается решение по вопросу предоставления жилья по жилищным сертификатам. В рамках Федерального закона «О Фонде содействия реформированию ЖКХ» [4] на уровне муниципалитетов разработана и утверждена муниципальная программа по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов на территории МО «Городское поселение г. Богородицк», программа переселения граждан Тульской области из аварийного жилищного фонда (с учетом малоэтажного жилищного строительства) на территории МО «Городское поселение г. Богородицк», при этом муниципалитет осуществляет реализацию

программ в рамках со финансирования из Федерального, областного и местного бюджетов.

В городе Богородицк на уровне муниципалитета основным нормативно-правовым актом, регулирующим полномочия в рамках жилищного законодательства, является Устав муниципального образования «Богородицкий район», аналогично Устав муниципального образования город Богородицк, Уставы муниципальных образований Бахметьевское сельское поселение Богородицкого района, Иевлевское сельское поселение Богородицкого района, Бегичевское сельское поселение Богородицкого района, Товарковское сельское поселение Богородицкого района.

Жилищная политика района регулируется также нормативно-правовыми актами:

- решениями Собрания депутатов Богородицкого района, например, Положение о муниципальном жилищном контроле; утверждение бюджета МО Богородицкий район, в котором закладываются ассигнования на содержание муниципального жилищного фонда, газификацию муниципальных квартир;

- решениями Собрания депутатов муниципального образования город Богородицк, например, утверждение тарифов на услуги ЖКУ по муниципальному жилищному фонду; утверждение бюджета МО город Богородицк, в котором закладываются ассигнования на софинансирование по программе переселения из аварийного жилищного фонда, на уплату взносов по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов за муниципальные квартиры;

- постановлениями главы Богородицкого района, главы администрации Богородицкого района, например, утверждение краткосрочного плана по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов на 2017 год в муниципальном образовании Богородицкий район, исходя из сроков эксплуатации многоквартирных домов, их технического состояния, иных

критериев, устанавливаемых Правительством Тульской области; утверждение программы переселения граждан из аварийного жилищного фонда на 2017-2019 годы; об утверждении учетной нормы и нормы предоставления жилья; предоставление жилого помещения по договорам социального найма, по договорам найма специализированного жилищного фонда; принятие иных нормативно-правовых актов в рамках своих полномочий¹.

В соответствии со ст. 14 ЖК РФ органы местного самоуправления осуществляют свои полномочия в следующих областях:

1) учет муниципального жилищного фонда;

2) определение размера дохода, подлежащего выплате любому члену семьи, и стоимости имущества, принадлежащего членам семьи, и подлежащего налогообложению с целью признания граждан бедных и предоставления им государственных жилищных контрактов на жилые помещения муниципального жилищный фонд;

2.1) определение доходов граждан и членов их семей, которые постоянно проживают вместе с ними, и стоимость их имущества, подлежащего налогообложению, с целью признания граждан в связи с необходимостью размещения жилья по договорам аренды жилых помещений государственного жилья жилищный фонд;

2.2) определение максимального размера доходов граждан и членов их семей, которые постоянно проживают вместе с ними, и стоимость их имущества, подлежащего налогообложению, с целью признания граждан, которым необходимо предоставить жилые помещения по договорам найма жилых помещений государственное жилье;

3) своевременно вести учет граждан как нуждающихся в жилых помещениях, предусмотренных государственными трудовыми договорами;

3.1) ведение учета граждан, которым необходимо предоставить жилье по договорам найма жилищного фонда социального использования;

- 4) определение порядка предоставления жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда;
- 5) предоставление в установленном порядке малоимущим гражданам по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;
- 6) принятии в установленном порядке решений о переводе жилых помещений в нежилые помещения и нежилые помещения в жилые помещения;
- 7) согласовании переустройства и перепланировки жилых помещений;
- 8) признании в установленном порядке жилых помещений муниципального жилищного фонда, непригодных для проживания;
- 9) осуществлении муниципального жилищного контроля;
- 9.1) определении порядка получения документа, подтверждающего принятие решения о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в соответствии с условиями и порядком переустройства и перепланировки жилых помещений;

Таким образом компетенция органов местного самоуправления достаточно велика и тенденции законодательного развития свидетельствуют о углублении роли муниципальных образований в сфере регулирования жилищных правоотношений. Если рассматривать вопросы реализации жилищной политики через органы местного самоуправления, то следует отметить, что вопрос предоставления жилья малоимущим гражданам из муниципальных фондов полностью отнесен к компетенции местной власти.

Существенное значение для обеспечения реализации федеральной и региональной жилищной политики на уровне муниципалитета имеет Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» [1]. В соответствии с данным законом компетенция органов местного самоуправления в области жилищных правоотношений также представляется достаточно широкой.

К компетенции городских и сельских поселений в сфере жилищной политики относится:

- организация в границах поселения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения, снабжения населения топливом в пределах полномочий, установленных законодательством Российской Федерации;

- обеспечение проживающих в поселении и нуждающихся в жилых помещениях малоимущих граждан жилыми помещениями, организация строительства и содержания муниципального жилищного фонда, создание условий для жилищного строительства, осуществление муниципального жилищного контроля, а также иных полномочий органов местного самоуправления в соответствии с жилищным законодательством;

- утверждение правил благоустройства территории поселения, устанавливающих в том числе требования по содержанию зданий (включая жилые дома), сооружений и земельных участков, на которых они расположены, к внешнему виду фасадов и ограждений соответствующих зданий и сооружений, перечень работ по благоустройству и периодичность их выполнения; установление порядка участия собственников зданий (помещений в них) и сооружений в благоустройстве прилегающих территорий; организация благоустройства территории поселения (включая освещение улиц, озеленение территории, установку указателей с наименованиями улиц и номерами домов, размещение и содержание малых архитектурных форм), а также использования, охраны, защиты, воспроизводства городских лесов, лесов особо охраняемых природных территорий, расположенных в границах населенных пунктов поселения;

- утверждение генеральных планов поселения, правил землепользования и застройки, утверждение подготовленной на основе генеральных планов поселения документации по планировке территории, выдача разрешений на

строительство (за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами), разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории поселения, утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселений, резервирование земель и изъятие земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд, осуществление муниципального земельного контроля в границах поселения, осуществление в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, осмотров зданий, сооружений и выдача рекомендаций об устранении выявленных в ходе таких осмотров нарушений;

- предоставление гражданам жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования в соответствии с жилищным законодательством и др.

Следует отметить, что данный перечень нельзя признать закрытым, поскольку реализация жилищной политики включает в себя не только непосредственное обеспечения граждан жилыми помещениями, но и обеспечение комфортных условий проживания в данных помещениях. В связи с этим, на мой взгляд, следует отнести к элементам жилищной политики, осуществляемой в рамках местного самоуправления, такие функции, как:

- создание условий для предоставления услуг связи, общественного питания, торговли и бытового обслуживания жителей поселка;

- создание условий для массового отдыха жителей поселка и организация размещения мест для массового отдыха населения, в том числе обеспечение свободного доступа граждан к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;

- организация сбора и вывоза бытовых отходов и мусора.

Наряду с рассмотренными вопросами, следует отметить еще одну обязанность органов местного самоуправления, которая, к сожалению, нередко игнорируется при рассмотрении жилищной политики региона, а именно - участие в предупреждении и ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций в границах поселения. Следует отметить, что данная задача имеет важное значение в современных условиях, когда вследствие разнообразных факторов природного или техногенного характера люди, проживающие на определенной территории, утрачивают свои дома и вынуждены самостоятельно решать вопросы по обеспечению их местом жительства. Несомненно, что в данном вопросе имеет значение государственная поддержка, однако, именно на уровне муниципалитета, возможно, обеспечить государственную поддержку с учетом особенностей конкретного населенного пункта.

По мнению автора настоящего исследования, наличие правового регулирования в различных регионах позволит достичь положительного эффекта.

Подводя итоги, данного исследования, можно с уверенностью констатировать, что актуальность правового регулирования жилищной политики будет только лишь возрастать.

Основными понятиями ССТЭ являются объект, предмет и задача эксперта.

Объектом могут быть здание, строение, инженерные коммуникации, строительные машины, вовлечённые в строительные работы, проектно-сметная документация - любой материальный носитель доказательственной информации.

Предмет, с одной стороны, подразумевает свойства объекта (стоимость здания, физический износ строения, конструктивные особенности сооружения, площадь и конфигурация земельного участка и др.), а с другой - факты, подлежащие установлению экспертом.

Задача – это, разумеется, цель эксперта, решение судебного конфликта путём расчёта стоимости здания, установления величины физического износа

недвижимости, определения конструктивных особенностей, расчета площади и определения конфигурации земельного участка [2].

ССТЭ включает множество задач, каждая из которых становится первостепенной в определённых случаях, но мы остановимся на стоимостных исследованиях.

В ходе исследования признаков переувлажнения конструкций фундаментов зданий при производстве судебной строительно-технической экспертизы, одним из самых эффективных считается комплексный подход, а именно как подход к исследованию дефектов переувлажнения конструкций, основанный на нескольких (комплексе) методах исследования, дополняющих и улучшающих друг друга.

Комплексный подход к исследованию таких признаков, т.е. дефектов позволяет повысить точность результатов, а также однозначность ответов эксперта на поставленные перед ним вопросы.

Как было отмечено выше, все методы имеют свои сильные и слабые стороны. Грамотное использование нескольких методов или приборов позволяет минимизировать отрицательные качества определенного метода / дефекта за счет наложения на его недостатки, либо неточности результатов иного метода.

Так, механические методы с высокой долей вероятности позволяют определить такие показатели, как прочность бетона, результат таких исследований может быть применен при ответе на вопрос об отступлении от строительных норм при заливке бетона. [3-4]

Однако механические методы неразрушающего контроля не позволяют определить глубину заложения арматуры, и, как следствие, толщину защитного слоя. А данный параметр также может явно указывать на отступление от проектных и нормативных требований. [5]

Таким образом, в современном строительстве, в особенности гидротехническом, невозможно получить достоверный результат, используя

только один метод или методы одного типа, так как показатели, определяющие качество и иные характеристики продукции строительного производства многообразны, ввиду уникальности и сложности зданий и сооружений в целом, и гидротехнических в частности.

Библиографический список

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (ред. от 21.07.2014) // Собрание законодательства РФ. 2014. № 31. ст. 4398.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 05.12.2017) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. ст. 410.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 31.12.2017) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). ст. 14.
4. Федеральный закон от 21 июля 2007 г. N 185-ФЗ (ред. 08.03.2015) «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» // Собрание законодательства РФ. 2007. №30. ст. 3799.
5. Грабовый П.Г. Экономика и управление недвижимостью. - АСВ, 2001.

Оригинальность 91%