

Климова Ольга Юрьевна

Магистрат

Направление: Государственное и муниципальное управление

Магистерская программа: Региональное и муниципальное управление

Проблемы работы межведомственных комиссий при признании жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома подлежащим сносу или реконструкции

Аннотация. В статье обозначены ключевые проблемы работы межведомственных комиссий при признании жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома подлежащим сносу или реконструкции. Рассмотрены недостатки работы межведомственных комиссий в городе Перми. Отмечена важность совершенствования законодательства и сформулированы предложения по решению проблем в работе межведомственных комиссий.

Ключевые слова: аварийное жилье, помещение, жилье, жилищный фонд, муниципальные органы

В настоящее время проблемы сноса аварийного жилья, непригодного для проживания в России не решены в полной мере. Значительный объем жилых домов и в крупных городах, а равно и в небольших городах, построенных еще в период существования СССР, находится в ветхом и аварийном состоянии.

Анализ работы правоохранительных органов показал, что наиболее часто граждане обращаются в органы прокуратуры РФ с жалобами на нарушение жилищных прав, связанное с проживанием в ветхом и аварийном жилье. Представляется, что данная проблема является комплексной, связанной не только с недостатком финансирования, но и организационными недостатками, а также с недостатками правового регулирования работы государственных и муниципальных органов.

Контроль за исполнением жилищного законодательства и соблюдением жилищных прав граждан в пределах своей компетенции в соответствии с ч. 6 ст. 2 ЖК РФ возложен на органы государственной власти и местного самоуправления. Органы власти и их должностные лица обязаны следить за сохранностью и использованием жилищного фонда, надлежащим его функционированием, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, использованием в соответствии с назначением, соблюдением участников жилищных правоотношений установленным нормам и требованиям жилищного законодательства.

Вместе с тем, анализ подзаконных правовых актов на всех уровнях государственного и муниципального управления свидетельствует о существенных недостатках и пробелах в механизме реализации ЖК РФ в сфере реализации жилищной функции государства. Речь идет о порядке признания помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции. Сегодня проблема переселения граждан из ветхого и аварийного жилья является особенно актуальной, так как значительный объем жилых домов и в крупных городах, и в небольших городах, построенных еще в период существования СССР, находится в ветхом и аварийном состоянии.

Анализ работы органов прокуратуры за 2020 – 2023 гг. показал, что наиболее часто граждане обращаются в органы прокуратуры РФ с жалобами на нарушение жилищных прав, связанное с проживанием в ветхом и аварийном жилье. Представляется, что данная проблема является комплексной, связанной не только с недостатком финансирования, но и организационными недостатками, а также с недостатками правового регулирования работы государственных и муниципальных органов.

В соответствии с ч. 4 ст. 15 ЖК РФ жилое помещение может быть признано непригодным для проживания по основаниям и в порядке, установленным уполномоченным правительством федеральным органом исполнительной власти. Во исполнение указанной нормы закона постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 г. Положение 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.

В соответствии с нормами данного положения признание помещения жилым, пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома аварийным или подлежащим сносу или реконструкции осуществляется межведомственной комиссией, которая создается для этих целей, на основании оценки соответствия указанных помещений и дома установленным Положением требованиям. Муниципальными органами также создаются комиссии для оценки жилых помещений и многоквартирных домов, входящих в муниципальный жилой фонд. Межведомственные комиссии возглавляются председателем, который назначается из состава должностных лиц муниципального органа. Председатель комиссии соответственно формирует состав комиссии, согласуя кандидатуры с главой исполнительной власти муниципального органа.

Комиссия вправе принимать решения о признании частных жилых помещений, находящихся на территории муниципального образования, пригодными или непригодными для использования их по назначению, то есть для проживания.

Таким образом, к исключительной компетенции межведомственных комиссий муниципальных органов власти относится принятие решений о признании жилых помещений непригодными для проживания граждан и многоквартирных домов аварийными, если указанные дома относятся к муниципальному жилкому фонду, либо принадлежат на праве собственности гражданам.

Так, проверка деятельности межведомственной комиссии г. Перми, проведенная органами прокуратуры Пермского края в 2023 г., показала следующие нарушения законодательства:

- нарушения установленного порядка создания межведомственной комиссии и делегирования ей полномочий по обследованию частного сектора жилищного фонда;
- нарушение требований закона о правомочности состава комиссии;

- нарушения установленного порядка работы комиссии, включающие в себя неполноту проведенных обследований, а также нарушения процессуального характера оформления обследования многоквартирных домов и их результатов.

Данные нарушения связаны с организационными недостатками формирования и функционирования комиссии. 70% обращений и граждан поступает в связи с признанием жилых помещений, которые фактически не пригодны и не безопасны для проживания, пригодными для указанной цели.

В частности, в работе межведомственной комиссии обнаружены следующие нарушения:

- не производится оценка несущих конструкций здания;
- обследуются отдельные жилые помещения, а не весь многоквартирный дом в целом;
- не учитываются комиссией заключений территориальных исполнительных органов, например, Роспотребнадзора, ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Пермском крае», Государственной жилищной инспекции Пермского края и других органов.

Также допущены и другие нарушения, в том числе:

- при обследовании присутствовали не все члены комиссии;
- в актах обследования и в заключении комиссии имеются не все подписи;
- обследования домов проводились неправомочным составом;
- в заключениях нет ссылок на соответствие помещений требованиям, предъявляемым к жилым помещениям.

Поэтому зачастую заключения комиссии судами признаются недействительными, назначаются повторные обследования жилых помещений и многоквартирных домов.

Необходимо отметить, что и само законодательство, регулирующее вопросы переселения из ветхого и аварийного жилья, непригодного для проживания, содержит недостатки и пробелы.

Во-первых, представляется, что необходимо на легальном уровне закрепить обязательное включение в состав межведомственной комиссии представителей

территориальных органов исполнительной власти, например, представителя Инспекции государственного жилищного надзора субъекта РФ, представителя Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека.

Во-вторых, необходимо легально закрепить четкие количественные критерии формирования состава комиссии и оптимального соотношения ее состава для обеспечения объективности принятия соответствующего решения. Действующее законодательство в настоящее время позволяет муниципальному органу власти самостоятельно формировать межведомственные комиссии в таком составе, который может принять решение, выгодное для муниципалитета. В практике имеется немало случаев, когда органы местного самоуправления оказывают давление на членов комиссии, являющихся должностными лицами органа, для принятия нужного муниципалитету решения. И в результате дом, который имеет значительные повреждения, фактически оказывается пригодным для проживания. А мнения иных представителей так и остаются особым мнением, не принимаются во внимание. Поэтому необходимо соблюдать баланс в составе комиссий.

В-третьих, для рассмотрения вопроса о признании дома аварийным, на собственника жилого помещения возлагается обязанность для комиссии предоставить мотивированное заключение специализированной организации, проводящей обследование дома. Законом не урегулирован вопрос о том, кто будет оплачивать работу данной организации? Зачастую получить такое заключение невозможно в силу того, что собственник просто не в состоянии оплатить услуги эксперта, либо в силу несогласованности действий собственников жилых помещений дома. Необходимо внести изменения в нормы законодательства, возложив обязанность оплаты такого заключения органами муниципальной власти.

В-четвертых, решение межведомственной комиссии может быть обжаловано в суде. Но единственным решением является обязанность пересмотра решения той же комиссией и в том же составе. После вступления судебного решения межведомственная комиссия может затягивать решение вопроса, а затем принять первоначальное решение, найдя новые аргументы.

При этом надо отметить, что ответственность межведомственной комиссии за принятые решения ни нормами закона, ни подзаконными актами не предусмотрена. Не установлены и сроки вынесения решений. Поэтому представляется необходимым легально установить сроки вынесения решения о признании жилья непригодным для проживания, а также сроки подготовки заключения. Кроме того, необходимо установить ответственность членов комиссии за нарушение законодательства и затягивание вынесения решения, а также в случае признания решения незаконным – за нарушение прав жильцов.

В-пятых, необходимо установить механизм учета воли жильцов, если часть их требует признать многоквартирный дом непригодным для проживания, а часть настаивает на обратном, а также процедуру привлечения собственников или их представителя в состав межведомственной комиссии с правом совещательного голоса.

Таким образом, на основе изложенного можно сделать вывод, что работу межведомственных комиссий в настоящее время нельзя признать положительной, существует много объективных и субъективных факторов, порождающих нарушения прав жильцов при признании жилых помещений многоквартирных домов непригодными для проживания в силу их ветхости и аварийности. Процедура признания домов аварийными регламентирована не полно, с пробелами, что приводит к отрицательным последствиям в работе межведомственных комиссий. Данные недостатки носят как организационный характер, так и правовой, процессуальный, с учетом коррупционной составляющей. Поэтому представляется необходимым в первую очередь внести соответствующие изменения в законодательство, проработать подзаконные акты и акты органов муниципальных органов власти, установить ответственность для членов межведомственных комиссий и ужесточить контроль за их деятельностью не только правоохранительных органов, но и общественных организаций.

Литература

1. Крюкова Е.С., Поваров Ю.С., Рузанова В.Д. Практические вопросы предоставления гражданам жилого помещения при выселении из аварийного

жилищного фонда / Е.С. Крюкова, Ю.С. Поваров, В.Д. Рузанова // Законы России: опыт, анализ, практика. 2019. - № 1. - С. 29 – 38.

2. Козлов П.А. Правовое положение нанимателей при расселении из ветхого и аварийного жилья / П.А. Козлов // Семейное и жилищное право. - 2022. - № 6. - С. 32 - 34.

3. Официальный сайт Прокуратуры Пермского края // https://epp.genproc.gov.ru/web/proc_59 (дата обращения 05.04.2024)

4. Полуянов С. Д. Обеспечение права на жилище в Российской Федерации как приоритетная задача государственной политики /С. Д. Полуянов // Молодой ученый. - 2021. - № 13 [355]. - С. 183-187.

5. Рыжков М.И. Судебная защита прокурорами интересов граждан и государства в сфере реализации приоритетных национальных проектов // Законность. 2021. - № 10.- С. 26 - 30.

6. Ткаченко Т.В. Осуществление права на жилище гражданами при признании их жилья непригодным для проживания или аварийным / Т.В. Ткаченко // Власть Закона. - 2022. - № 4. - С. 114 - 130.