

Порядок признания жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Частью 4 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что жилое помещение может быть признано непригодным для проживания по основаниям и в порядке, которые установлены уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти. Во исполнение данной нормы Правительством Российской Федерации принято постановление от 28 января 2006 года № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», действие которого распространяется на находящиеся в эксплуатации жилые помещения независимо от формы собственности, расположенные на территории Российской Федерации

В постановлении говорится, что если проводится оценка объектов жилищного фонда РФ, а также многоквартирного дома, находящегося в федеральной собственности, то решение принимает федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий полномочия собственника имущества. Если же имущество принадлежит федеральному органу исполнительной власти либо его подведомственному предприятию (учреждению), то решение принимает данный орган.

Какие многоквартирные дома признают аварийными?

Основания для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции перечислены в постановлении правительства РФ от 28.01.2006 № 47. Это аварийное техническое состояние его несущих строительных конструкций или многоквартирного дома в целом. Оно характеризуется повреждениями несущих конструкций и их деформациями, которые свидетельствуют об исчерпании несущей способности и опасности обрушения многоквартирного дома, или кренами, которые могут вызвать потерю устойчивости дома.

Кроме того, признаются аварийными многоквартирные дома, расположенные в опасных зонах схода оползней, селевых потоков, снежных лавин, а также на территориях, которые ежегодно затапливаются паводковыми водами и на которых невозможно при помощи инженерных и проектных решений предотвратить подтопление. Аварийными признают и те многоквартирные дома, которые находятся в зоне вероятных разрушений при техногенных авариях, если при помощи инженерных и проектных решений невозможно предотвратить разрушение жилых помещений.

Если многоквартирный дом был признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, то его жилые помещения являются непригодными для проживания.

Какие жилые помещения признаются непригодными для проживания?

Согласно закону, основанием для признания жилого помещения непригодным для проживания является наличие выявленных вредных факторов среды обитания человека, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан. В качестве причин называются физический износ здания в процессе его эксплуатации, а также изменения окружающей среды и параметров микроклимата жилья.

К примеру, непригодными признаются помещения, которые находятся в домах, расположенных на территориях с превышением показателей санитарно-эпидемиологической безопасности в части шума, вибрации, электромагнитного и ионизирующего излучения, концентрации химических и биологических веществ в атмосферном воздухе и почве, установленных законом. Также это расположение помещения на территориях, прилегающих к воздушной линии электропередачи переменного тока и другим объектам, создающим на высоте 1,8 м от поверхности земли напряженность электрического поля промышленной частоты 50 Гц более 1 кВ/м и индукцию магнитного поля промышленной частоты 50 Гц более 50 мкТл.

Полный перечень критериев, по которым помещения могут быть признаны непригодными для проживания, содержится в [постановлении правительства РФ от 28.01.2006 № 47](#).

Каков порядок признания жилья аварийным?

Обязанности по признанию жилых объектов аварийными, возлагаются на органы местного самоуправления. Каждое муниципальное образование обязано образовать специализированную комиссию при комитете по жилищным вопросам местной администрации.

Состав и работа межведомственной комиссии утверждаются постановлением органа местного самоуправления.

Ранее дома признавались аварийными на основании решения межведомственной муниципальной комиссии. В соответствии с постановлением правительства РФ от 29 ноября 2019 года № 1535 «О внесении изменений в Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания...», теперь для заключения требуется экспертиза. Ее проводят специализированные организации, которые имеют право на осуществление работ по обследованию состояния грунтов оснований зданий, сооружений и их строительных конструкций.

В дальнейшем межведомственная комиссия в трехдневный срок направляет результаты экспертизы в соответствующий орган федеральной власти, орган исполнительной власти субъекта РФ, а также орган местного самоуправления для принятия решения. Кроме того, результаты экспертизы получает заявитель и (или) орган государственного жилищного надзора (муниципального жилищного контроля) по месту нахождения помещения либо многоквартирного дома.

Если межведомственная комиссия вынесла постановление об отказе в признании объекта аварийным, то заявитель имеет право обжаловать такое решение.

1. **Досудебный порядок обжалования.** Заявитель оформляет претензию, которая направляется на имя главы муниципального образования. К жалобе прилагаются результаты экспертизы и отказ межведомственной комиссии. Заявление рассматривается в течение 30 дней.
2. **Судебный порядок обжалования.** После получения ответа главы местного самоуправления необходимо подготовить исковое заявление в районной или городской суд. Заявление должно содержать требование об оспаривании акта местной администрации и о признании дома опасным для проживания граждан.

Основным последствием признания жилья аварийным является включение собственников и нанимателей жилого помещения в программу расселения. В 2021 году программа реализуется на всей территории РФ.

Денежные средства на обеспечение жильем выделяются по принципу софинансирования федерального и местных бюджетов. Ежегодно региональные власти формируют списки для включения граждан в список нуждающихся в расселении.

Помощник прокурора
Пригородного района
Рубаева Ю. В.