

Мялик Юлия Дмитриевна, студентка ОСУН

ФГБОУ ВО «Национальный исследовательский московский государственный
строительный университет», Москва, Россия

АЛГОРИТМ ПРОВЕДЕНИЯ СУДЕБНОЙ СТРОИТЕЛЬНО – ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ ВЕТХИХ ЗДАНИЙ

Аннотация: В работе представлен анализ современных тенденций и актуальных проблем механизма оспаривания статуса аварийности многоквартирных жилых домов в судебном порядке.

Проанализированы и систематизированы определения понятий ветхого и аварийного состояния здания, обозначены ключевые различия в толковании и применении понятий. Описан порядок признания многоквартирного дома аварийным в рамках действующего законодательства и выявлены основные недостатки фактически сложившейся практики реализации данной процедуры.

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.

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

Annotation: The paper presents an analysis of current trends and current problems of the mechanism for challenging the accident status of multi-family residential buildings in court.

Analyzed and systematized definitions of the concepts of the dilapidated and emergency condition of the building, identified key differences in the interpretation and application of concepts. The procedure for recognizing an apartment building as

an emergency under the current legislation is described, and the main shortcomings of the actual practice of implementing this procedure are identified.

On the basis of the expert practice of the authors, the main directions of the applied judicial expert and investigations are considered, the problems of the production of construction and technical studies in such cases are analyzed, and typical mistakes of experts are revealed.

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

Основные нормативные акты, регулирующие вопросы признания многоквартирных домов аварийными: »Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 188-ФЗ, Федеральный закон «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» от 21.07.2007 N 185-ФЗ, Постановление 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».

Ряд источников нормативно-технической документации дает основные определения и положения по техническому обследованию, содержанию и ремонту многоквартирных жилых зданий. Существует некоторая путаница и отождествление понятий ветхого и аварийного жилья, как в современной литературе, так и на практике. Понятие «ветхое жилье» в действующем законодательстве РФ не раскрывается. Ни Жилищный кодекс РФ, ни Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, не содержат такое понятие, как «ветхое жилье».

Тем не менее, это понятие довольно часто можно встретить в различных региональных и федеральных программах по переселению граждан из ветхого и аварийного жилья, а также судебных актах, некоторые из которых, в свою

очередь, отождествляют понятие «ветхого жилья» и «жилья, непригодного для проживания». Переселение граждан России из ветхого и аварийного жилья в пригодные для жизни дома – одна из приоритетных задач государства и жилищно-коммунального хозяйства в России. Проблема наличия фонда ветхого и аварийного жилья практически в каждом городе нашей страны сегодня стоит особенно остро и требует новых нестандартных решений, финансовой поддержки, совершенствования законодательной базы и принятия безотлагательных мер.

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 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 имеют 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 [1].

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.

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)[1].

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. Различия в налоговом законодательстве для физических лиц и их подоходном налоге, что очень важно для выбора типа контракта владельцев, но только в тех случаях, когда они действительно могут принять решение и выбрать из этих типов контрактов. Является ли доход от обоих типов договоров одинаковым или есть какая-то разница? Ясно, что доход от этой деятельности является предметом Закона №. 586/1992 СВ. Закон о подоходном налоге с внесенными в него поправками, где можно найти § 9, который регулирует арендный доход. Совершенно очевидно, что арендный доход регулируется в этом законе однозначно, в отличие от дохода от жилья, который относится к § 7, где регулируются общие доходы от предпринимательской деятельности и другие виды деятельности, связанные с самостоятельной предпринимательской деятельностью. В этом разделе также рассматривается доход от аренды, если недвижимость зарегистрирована в коммерческой собственности, указанной в бухгалтерском учете или налоговой отчетности. Это означает, что доход от аренды - это конкретный доход физических лиц, но он не может быть обычным доходом от коммерческой деятельности.

Другое важное различие между доходами от продажи товаров и доходами от аренды для целей Закона о подоходном налоге заключается в том, что проживание всегда является коммерческой деятельностью, а аренда - только в некоторых случаях, как подробно описано выше. Как правило, для целей налогообложения размещение эквивалентно аренде бизнеса и регулируется §7 Закона о подоходном налоге. Решение о том, использовать ли договор о

продаже или договор аренды, также является решением между использованием § 7 и § 9 Закона о подоходном налоге.

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].

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.

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.

Библиографический список:

1. 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.

2. 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.

3. Марков С. В., Голикова Н. А. к вопросу обследования крупнопанельных многоквартирных жилых зданий//Научное обозрение. -2015. - № 16. -С. 113-116.