

О некоторых проблемных аспектах выполнения национального проекта «Жильё и городская среда»

Мищенко В.И., доцент кафедры частноправовых дисциплин факультета права и управления, кандидат философских наук, доцент
Гудков А.И., Заведующий кафедрой частноправовых дисциплин факультета права и управления, кандидат юридических наук, доцент
Красильщиков А.В., доцент кафедры частноправовых дисциплин факультета права и управления, кандидат юридических наук
ВЮИ ФСИН России

Аннотация. В данной статье авторы отмечают важное значение национального проекта «Жильё и городская среда», в рамках которого осуществляется переселение граждан из ветхого и аварийного жилья. Анализируя его реализацию, авторы акцентируют внимание на необходимость надлежащего содержания жилых помещений и, в частности, общего имущества многоквартирных домов собственниками. Отмечают значение конструктивного взаимодействия федеральных и региональных органов исполнительной власти, что, по мнению авторов, способствует успешному решению задачи создания безопасных и комфортных жилищных условий россиян, обращают внимание на отсутствие нормативного определения понятия «ветхое жильё» и предлагают авторскую дефиницию этого понятия.

Ключевые слова: право на жилище, жилое помещение, ветхое и аварийное жильё, социальная направленность жилищной политики, бремя содержания собственности.

On some problematic aspects of implementation national project "Housing and Urban Environment"

Mishchenko V.I., Associate Professor of the Department of Private Law Disciplines, Faculty of Law and Management, Candidate of Philosophical Sciences, Associate Professor
Gudkov A.I., Head of the Department of Private Law Disciplines of the Faculty of Law and Management, Candidate of Legal Sciences, Associate Professor
Krasilschikov A.V., Associate Professor of the Department of Private Law disciplines of the Faculty of Law and Management, candidate of law
VUI FSIN of Russia

Annotation. In this article, the authors note the importance of the national project "Housing and Urban Environment", within the framework of which the resettlement of citizens from dilapidated and dilapidated housing is carried out. Analyzing its implementation, the authors focus on the need for proper maintenance of residential premises and, in particular, the common property of apartment buildings by owners. They note the importance of constructive interaction between federal and regional executive authorities, which, according to the authors, contributes to the successful solution of the problem of creating safe and comfortable living conditions for Russians, draw attention to the lack of a normative definition of the concept of "dilapidated housing" and offer the author's definition of this concept.

Keywords: the right to housing, living quarters, dilapidated and dilapidated housing, social orientation of housing policy, the burden of maintaining property.

Во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 года № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» в конце 2018 года был утвержден паспорт национального проекта «Жильё и городская среда» [2], предусматривающий рост масштабов жилищного строительства. Он включает четыре федеральных проекта, затрагивающих одно из важнейших прав человека – права на жилище.

Очевидна социальная направленность данных проектов – улучшение жилищных условий различных категорий граждан с использованием новых современных механизмов ипотечного кредитования, вовлечение граждан России в работу по обсуждению и принятию решений по реформированию и созданию

более комфортной для жизни городской среды, целенаправленная, системная работа органов государственной власти и органов местного самоуправления по переселению граждан из ветхого и аварийного жилья.

Ретроспективно оценивая создавшуюся ситуацию с аварийным и ветхим жильем, следует отметить, что возникла она не сразу и нарастала постепенно, после того как граждане начали активно участвовать в приватизации жилищного фонда, а государство перестало проводить капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, где большинство жилых помещений было приватизировано.

Собственники не сразу осознали изменившуюся ситуацию и тот неоспоримый факт, что, согласно статье 30 Жилищного кодекса РФ [1], именно они

несут бремя содержания общего имущества многоквартирного дома. Отметим, что при добросовестном и заботливым отношении собственников к содержанию не только своей квартиры, но и общего имущества дома, своевременном устранении возникающих повреждений и неисправностей (ремонт фундамента, утепление и ремонт фасада, устранение недостатков инженерно – технического оборудования, обслуживающего более одной квартиры), дом может сохранять свои потребительские качества на протяжении многих десятилетий. Ярким свидетельством тому является наличие исторических зданий во многих городах нашей страны, которые являются памятниками архитектуры начала XX века и в ряде которых до сих пор проживают граждане.

С 1 марта 2005 года вступил в силу Жилищный кодекс РФ. Во исполнение этого кодифицированного нормативного правового акта было принято положение «О признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», утвержденное Постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 года [4].

Обратим внимание на одну существующую и, по нашему мнению, немаловажную проблему. С определением аварийного жилья есть определенная ясность: аварийным признается здание, в котором более половины жилых помещений и основных несущих конструкций здания (стен, фундаментов) отнесены к категории аварийных и представляют опасность для жизни проживающих. А понятие «ветхое жилье» в законодательстве отсутствует, хотя часто используется в названии программ по переселению граждан и нередко встречается в определениях судебных инстанций. Постановление Правительства РФ от 24 декабря 2018 года № 1653 «О внесении изменений в Постановление Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47» [5] не устранило этот, на наш взгляд, пробел. Представляется, что четкая и ясная дефиниция этого понятия позволит избежать субъективной трактовки при принятии решения о признании жилого здания ветхим. Не претендуя на истину в последней инстанции, все же изложим свое представление данного понятия. Ветхое жилье – это жилые дома со значительным физическим износом (свыше 70% для каменных домов, свыше 65% – для деревянных), непригодные для постоянного проживания.

Необходимо отметить, что глубокий всесторонний анализ нарастающей проблемы аварийности жилья и отсутствие средств для ее решения у органов местного самоуправления способствовал принятию Федерального закона «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» от 21.07.2007 N 185 [6]. В целях реализации названного закона была создана государственная корпорация с одноименным названием (далее – Фонд), которая стала координирующим центром финансового и организационно – методического взаимодействия с регионами и муниципальными образованияами по вопросам организации и проведения капитального ремонта, а также переселения граждан из ветхого и аварийного жилья.

Следует отметить, что в результате работы Фонда в регионах и муниципалитетах страны произошли значительные позитивные изменения: с момента создания Фонда по 2020 год в России было ликвидировано свыше 17 млн. квадратных метров аварийного жилья, десятки тысяч семей переселились в безопасное и комфортное жилье.

По данным Министерства строительства РФ 56 регионов страны план 2020 года по расселению аварийного жилья успешно выполнили, а в целом план на 2019–2020 годы перевыполнен. При этом подчеркнем, что эти задачи выполнены несмотря на сложности, возникшие в связи приоритетным решением проблем по минимизации негативных последствий коронавирусной инфекции. В этот сложный период потребовалось прибегать к непопулярным мерам по ограничению режима труда и отдыха граждан. Благодаря адекватным организационным и управленческим решениям в стране удалось избежать длительного периода самоизоляции, в результате чего были минимизированы потери в ключевых отраслях экономики, включая строительство, которое было и остается одним из локомотивов экономики.

Особо отметим, что органы исполнительной и законодательной власти всех уровней с проблемами переселения граждан из ветхого и аварийного жилья в целом справляются достаточно успешно. Это видно на примере Владимирской области, жилищный фонд которой области составляет 39,5 млн кв. метров общей площади жилых помещений.

В регионе утверждена областная адресная программа «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда Владимирской области». Она будет реализована до 2025 года в 6 этапов в более чем в 40 муниципальных образованиях региона. В рамках программы планируется переселить из аварийных домов 8543 жителя Владимирской области. На эти цели будет направлено более 5,8 млрд рублей из средств Фонда содействия реформированию ЖКХ, областного и местных бюджетов.

Запланированы мероприятия по ряду подпрограмм: «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда Владимирской области», «Обеспечение проживания в аварийном жилищном фонде граждан жилыми помещениями», «Переселение граждан из аварийных многоквартирных домов «бывшие казармы» города Собинки».

Задачи региональной программы – переселение граждан из аварийного жилья в благоустроенные помещения в возможно сжатые сроки, ликвидация либо реконструкция аварийных многоквартирных домов, использование освободившихся после сноса земельных участков под строительство новых объектов недвижимости и, в целом, развитие жилищного строительства на Владимирской земле.

По расчётам, предусмотренных средств достаточно для расселения аварийных многоквартирных домов, информация по которым внесена в реестр по состоянию на 1 января 2019 года. Ответственность за целевое использование субсидий на переселение граждан из аварийного жилищного фонда возлагается на органы местного самоуправления.

Безусловно, эта работа кропотливая, в каждом конкретном случае требующая высокой квалификации специалистов, оценивающих состояние жилого дома, внимательного отношения муниципальных служащих к проблеме жителей конкретного дома, требованиям и запросам граждан. Бывают ситуации, когда часть жителей дома считают, что проживание в доме невозможно по причине его ветхости или аварийности, а другая - не желает переселяться, считая жилищные условия приемлемыми. Нередки и обращения в суды по итогам принятия решений о непризнании дома ветхим или аварийным. Но такова диалектика развития общественных явлений. Бесконфликтного развития не бывает. Главное, чтобы люди

понимали, что вопросы решаются не в зависимости от чьего - то усмотрения, а в рамках правового поля, в соответствии с действующим законодательством.

В заключение отметим, что принятие июльского 2020 года Указа Президента «О национальных целях развития России на период до 2030 года» несколько видоизменило цели развития и сроки их достижения, однако содержательная, стратегическая направленность вышеназванного документа осталась прежней - создание комфортной и безопасной среды жизни [3]. На наш взгляд, это важнейшее условие для гармоничного развития общества и его главной ценности - человека.

Литература:

1. Жилищный кодекс Российской Федерации: [федер. закон от 29 дек. 2004 г. № 188-ФЗ: принят Гос. Думой 22 дек. 2004 г.] // Собр. законодательства Рос. Федерации. - 2005. - № 1, ч. 1, ст. 14.
2. Указ Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 года № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» // СПС Консультант Плюс. Дата обращения 08.03.2021
3. Указ Президента Российской Федерации от 21 июля 2020 года «О национальных целях развития России на период до 2030 года» // <http://kremlin.ru/acts/news/>
4. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (ред. от 27.07.2020) "Об утверждении Положения 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" // СПС Консультант Плюс. Дата обращения 09.03.2021
5. Федеральный закон «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» от 21.07.2007 N 185 // СПС Консультант Плюс. Дата обращения 09.03.2021
6. Постановление Правительства РФ от 24 декабря 2018 года № 1653 «О внесении изменений в Постановление Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47» // СПС Консультант Плюс. Дата обращения 09.03.2021