

Мальцев Андрей Анатольевич
студент, Белгородский государственный
национальный исследовательский университет
Россия, г. Белгород

Фильчаков Антон Романович
студент, Белгородский государственный
национальный исследовательский университет
Россия, г. Белгород

Научный руководитель:
Яковлев Валерий Иванович
доцент, Белгородский государственный
национальный исследовательский университет
Россия, г. Белгород

ПРОБЛЕМЫ ПРИЗНАНИЯ ЖИЛЬЯ АВАРИЙНЫМ И ПРАВА ЖИЛЬЦОВ НА ПЕРЕСЕЛЕНИЕ

АННОТАЦИЯ

В статье анализируются актуальные проблемы, возникающие в сфере признания многоквартирных домов аварийными и последующего обеспечения прав граждан на переселение. Авторами рассматриваются пробелы в действующем законодательстве, а материалы судебной практики, свидетельствующие о нарушении прав граждан на жилище. Особое внимание уделяется проблемам несвоевременной реализации программ по расселению населения из указанного жилья, несоответствия предоставляемого жилья установленным нормам и сложностям, возникающим при защите прав граждан в судебном порядке. На основе проведенного анализа предлагаются конкретные меры по совершенствованию правового регулирования и механизмов реализации государственных программ расселения.

ABSTRACT

The article analyzes the current problems that arise in the field of recognizing apartment buildings as emergency and the subsequent provision of citizens' rights to resettlement. The authors consider gaps in the current legislation, as well as judicial practice materials that indicate violations of citizens' rights to housing. Special

attention is paid to the problems of late implementation of programs for the resettlement of the population from the specified housing, the inconsistency of the housing provided with the established standards and the difficulties encountered in protecting the rights of citizens in court. Based on the analysis, specific measures are proposed to improve the legal regulation and mechanisms for the implementation of state resettlement programs.

Ключевые слова: аварийное жилье, право на жилище, проблемный аспект, государственная программа, собственник.

Keywords: emergency housing, right to housing, problematic aspect, state program, owner.

Обеспечение граждан безопасным и комфортным жильем является одной из приоритетных задач социальной политики государства. Признание жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции – это юридический факт, порождающий сложный механизм защиты жилищных прав граждан. Однако на практике реализация этого механизма сопряжена с рядом проблем, которые приводят к тому, что тысячи семей годами проживают в опасных для жизни условиях, ожидая расселения.

Согласно статистическим данным, в 2025 году в России было зафиксировано более 89 тысяч аварийных домов [5]. Подобные цифры свидетельствуют о действительной актуальности исследуемой темы, поскольку они наглядно демонстрируют масштаб проблемы, которая давно вышла за рамки локальных неудобств и приобрела характер общенационального вызова, затрагивающего базовые права граждан.

На сегодняшний день основные аспекты, связанные с аварийными домами, регламентируются Жилищным кодексом Российской Федерации (статьей 32) и Постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 года № 47 «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», а также региональными нормативными правовыми актами.

Согласно пункту 34 указанного выше Постановления: «основанием для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции является его аварийное техническое состояние, установленное в соответствии с межгосударственным стандартом ГОСТ 31937-2024 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния» [1].

Вместе с тем, данные акты не закрепляют понятие аварийного дома, что вызывает дискуссии в кругах ученых-правоведов. На наш взгляд, в действующее законодательство необходимо внести следующие дополнения: «аварийный дом – это жилой дом, состояние которого характеризуется повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения, а также не отвечающий установленным требованиям к обеспечению безопасности проживания».

Несмотря на наличие обширной правовой базы, в настоящее время все же остаются актуальными проблемы, связанные с признанием жилья аварийным.

Основные проблемные аспекты в данной области связаны, по мнению А.Е. Ершовой, с деятельностью комиссий, в частности: «1) нарушения порядка создания межведомственной комиссии;

2) нарушения требований законодательства о компетенции состава комиссии;

3) несоответствие работы комиссии установленному законодательством порядку, выраженное в неполноте обследований и нарушении процессуального порядка оформления работы» [4, с. 320].

Кроме того, межведомственные комиссии часто формируются из сотрудников самих администрация (управления ЖКХ, архитектуры), что может стать причиной конфликта интересов. В состав комиссии редко включаются независимые эксперты, представитель общественности или профессиональных

объединений строителей и проектировщиков, которые могли бы дать объективную оценку состояния жилого помещения.

Для подтверждения данного тезиса обратимся к материалам судебной практики, в частности, к Обзор судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденному Президиумом Верховного Суда РФ 29 апреля 2014 года [2].

В одном из дел жильцы многоквартирного дома обратились в суд с целью оспаривания решения городской межведомственной комиссии, которая признала их дом пригодным для жизни и решила, что его можно просто отремонтировать. Жильцы же настаивали на том, что дом аварийный и опасен для жизни.

Суд встал на сторону жильцов, отменив решение комиссии, поскольку:

- комиссия провела только визуальный осмотр дома;
- не использовались измерительные приборы.

Кроме того, жильцы МКД получили заключение от независимого эксперта, который отметил, что дом опасен ввиду гнилых свай, плесени, разрушающихся стен.

Комиссией, располагавшей указанным заключением эксперта на момент проведения обследования жилого дома, выводы о наличии вредных факторов среды обитания человека, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья проживающих в этом доме граждан, в том числе заявителей, опровергнуты не были, ввиду чего суд признал заключение межведомственной комиссии незаконным и обязал заново рассмотреть вопрос о статусе дома в течение 30 дней.

На наш взгляд, для решения проблем, связанных с деятельностью межведомственных комиссий, необходимо внедрить комплекс мер, направленных на повышение объективности оценки, ввиду чего считаем рациональным на законодательном уровне закрепить обязательное включение в состав комиссий независимых экспертов (аттестованных специалистов в области

строительства и проектирования), а также представителей общественных организаций, обеспечивающих права граждан на жилище.

Следующая проблема связана с расселением жильцов из дома, который был признан аварийным. Право на расселение регулируется статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации. Законодательство предусматривает два основных механизма:

1. Для нанимателей (по договору социального найма) – предоставление другого благоустроенного жилого помещения по договору равнозначного по общей площади ранее занимаемому;

2. Для собственников – выбор между получением выкупной цены (рыночной стоимости помещения и убытков) или получением в собственность другого равнозначного жилого помещения.

Несмотря на кажущуюся правовую определенность, их применением порождает системные проблемы. Так, С.Е. Глотов отмечает, что «срок переселения устанавливается региональной адресной программой, и он может сильно затягиваться по разным причинам, например, в связи с отсутствием финансирования, оспариванием выкупной стоимости или отсутствием жилья для замены» [3, с. 276].

Действительно, сроки фактического переселения часто значительно превышает сроки, установленные региональными программами реновации (расселения).

Кроме того, нередки случаи, когда дом признан аварийным частично или когда невозможно предоставить всем жильцам отдельные квартиры сразу, в связи с чем применяется так называемое «маневренное» или временное жилье. Часто это комнаты в общежитиях или коммунальные квартиры, что является нарушением права на отдельное жилое помещение.

Полагаем, что решить данные проблемы позволит закрепление на федеральном уровне минимальных стандартов качества предоставляемого жилья, а также установление жестких сроков переселения с введением реальной ответственности для должностных лиц за их нарушение.

Подводя итог представленному исследованию, мы пришли к выводу о том, что проблемы признания жилья аварийным и последующего переселения жильцов остаются актуальными на сегодняшний день. Исследование показало, что несовершенство действующего законодательства, в частности ЖК РФ и подзаконных актов, в сфере деятельности межведомственных комиссий, сроков предоставления и иных аспектах создает значительные барьеры для реализации гражданами своего конституционного права на жилище.

Список литературы:

1. Постановление Правительства РФ от 28 января 2006 года № 47 «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» // Собрание законодательства РФ. 2006. № 6. Ст. 702.
2. Обзор судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 29.04.2014) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2014. № 7.
3. Глотов, С.Е. Основные проблемы при расселении аварийного и ветхого фонда // Молодой ученый. 2024. № 20 (519). С. 275-277.
4. Ершова, А.Е. Проблемы признания жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу // Форум молодых ученых. 2017. № 9 (13). С. 318-323.
5. Аварийный фонд на территории Российской Федерации [Электронный ресурс] // URL: <https://web.archive.org/web/20210421045226/https://www.reformagkh.ru/relocation/programs/houses> (дата обращения: 19.05.2026).