

Основания для признания жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции

Жилищное законодательство Российской Федерации основывается на необходимости обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище, безопасности его для проживания.

В соответствии с ч. 2 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации жилым помещением признается изолированное помещение, являющееся недвижимым имуществом и пригодным для постоянного проживания граждан (отвечающее установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

Частью 4 названной нормы закона установлено, что жилое помещение может быть признано непригодным для проживания по основаниям и в порядке, устанавливаемым Правительством Российской Федерации.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 №47 утверждено Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (далее – Положение), действие которого распространяется на находящиеся в эксплуатации жилые помещения независимо от формы собственности, расположенные на территории Российской Федерации.

Согласно п. 5 Положения жилым помещением признается жилой дом, квартира, комната.

Основания для признания жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции определены в разделе III Положения.

Согласно п. 33 Положения основанием для признания жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции является наличие выявленных вредных факторов среды обитания человека, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан вследствие:

- ухудшения в связи с физическим износом в процессе эксплуатации здания в целом или отдельными его частями эксплуатационных характеристик, приводящего к снижению до недопустимого уровня надежности здания, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований;

- изменения окружающей среды и параметров микроклимата жилого помещения, не позволяющих обеспечить соблюдение необходимых санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов в части содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, качества атмосферного воздуха, уровня радиационного фона и физических факторов наличия источников шума, вибрации, электромагнитных полей.

В силу п. 41 Положения не может служить основанием для признания жилого помещения непригодным для проживания:

– отсутствие системы централизованной канализации и горячего водоснабжения в одно- и двухэтажном жилом доме;

– отсутствие в жилом доме свыше 5 этажей лифта и мусоропровода, если этот жилой дом вследствие физического износа находится в ограниченно работоспособном состоянии и не подлежит капитальному ремонту и реконструкции;

– несоответствие объемно-планировочного решения жилых помещений и их расположения минимальной площади комнат и вспомогательных помещений квартиры в эксплуатируемом жилом доме, спроектированном и построенном по ранее действующей нормативной документации, принятым в настоящее время объемно-планировочным решениям, если это решение удовлетворяет требованиям эргономики в части размещения необходимого набора предметов мебели и функционального оборудования.

Признание помещения жилым помещением, пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции осуществляется межведомственной комиссией, создаваемой в этих целях, на основании оценки соответствия указанных помещения, дома установленным требованиям.

Помощник прокурора
Василеостровского района
Санкт-Петербурга

Е.А. Горностаева