

А.В. МЕРКУЛОВА

кандидат юридических наук, доцент кафедры  
гражданского процесса, предпринимательского  
и трудового права Орловского государственного  
университета

Тел. (4862) 74 50 75

## АВАРИЙНОЕ ЖИЛЬЕ КАК ПРАВОВАЯ КАТЕГОРИЯ

*В статье анализируется понятие «аварийного жилья» как юридической категории, исследуются характерные признаки аварийного жилья, уточняется их содержание.*

*Ключевые слова:* аварийное жилье, Жилищный Кодекс, жилищные правоотношения.

В связи с переходом России к рыночной экономике еще более обострилась проблема аварийного жилья. Президент В.В. Путин оценил это явление как «бедствие», отметив, что в российском законодательстве до сих пор отсутствует юридическое понимание аварийного жилья.

В современной доктринальной науке понятие «аварийное жилье» также не получило должного определения и обоснования. Одни исследователи понимают аварийное жилье как «жилье, непригодное для проживания» [7]. Другие – «жилье, не пригодное для проживания и подлежащее сносу» [2]. В юридической литературе советского периода аварийное жилье понималось как «непригодные для проживания жилые дома» [3]. Очевидно, что аварийное жилье – понятие многогранное.

Для уяснения его сущности необходимо, на наш взгляд, во-первых, рассмотреть признаки аварийного жилья, содержащиеся как в законодательстве, так и в научной доктрине. Во-вторых, раскрыть содержание этих признаков.

При этом, формулируя понятие аварийного жилья, необходимо учитывать общие признаки, характерные для признания помещения жилым, так и признаки, выделяющие аварийные жилые помещения из общего массива жилья.

Согласно действующей редакции Жилищного Кодекса РФ от 29 декабря 2004 года «жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства)».

Законодатель выделяет следующие признаки помещения, необходимые и достаточные для того, чтобы считать его жилым, а именно: 1) его недвижимый характер, 2) изолированность и 3) пригодность для постоянного проживания граждан.

Следуя логике законодателя, первый признак аварийного жилья – «недвижимость как объект

жилищных прав». Этот признак означает, что жилым помещением может признаваться помещение, представляющее собой здание или строение, перемещение которого на другое место без ущерба его назначению невозможно. Следовательно, жилым помещением, в том числе аварийным, не могут быть признаны всевозможные приспособленные для жилья сооружения и предметы, как то: вагоны, бытовки, палатки и т.д. Жилое помещение – это всегда объект недвижимого имущества.

Второй признак – изолированность, замкнутость, т.е. возможность отделения «аварийного жилья» от других жилых помещений и отграничения от остального пространства. Для признания всего жилого дома аварийным в нем несколько жилых помещений должны находиться в аварийном состоянии. Вопрос ясен, когда речь идет о совокупности нескольких комнат, нескольких квартир, нескольких частей жилого дома в доме. Если же в силу ст. 15 ЖК РФ понимать под совокупностью жилых помещений совокупность жилых домов, то норма несообразна.

Третьим важным признаком для характеристики помещения как жилого является признак его пригодности для постоянного проживания. Однако, конструируя норму (ст. 15 ЖК РФ) в отношении аварийного жилья, признак постоянного проживания в нем исключается. Так, согласно ст. 15 ЖК РФ «жилое помещение может быть признано непригодным для проживания по основаниям и в порядке, которые установлены уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти». В постановлении Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу» содержатся критерии для признания жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу.



В результате законодатель фактически исключает иные виды жилых помещений из категории «аварийное жилье», признавая аварийным лишь многоквартирный жилой дом.

Заметим, что в Жилищном кодексе РФ законодатель чаще всего употребляет понятие «непригодное» (п. п. 11, 12 ст. 12, п. 8 ч. 1 ст. 14, ч. 4 ст. 15, п. 1 ч. 2 ст. 57, п. 3 ст. 73, п. 3 ст. 85, ст. 87, п. 3 ст. 95, п. 3 ч. 2 ст. 106 ЖК РФ) и лишь единожды в ст. 32 ЖК РФ понятие «аварийное» по отношению к многоквартирному жилому дому. Однако, понятие «многоквартирный жилой дом» не раскрывается.

Что представляет собой многоквартирный дом в юридическом смысле? В ученой среде не наблюдается единства по этому вопросу [5]. Одни исследователи полагают, что многоквартирный дом – это совокупность жилых помещений (квартир). Некоторые авторы рассматривают многоквартирный жилой дом как особую разновидность жилого дома. Согласно ст. 16 ЖК РФ к жилым помещениям относятся: жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры; комната. Таким образом, многоквартирный дом вообще не значится как разновидность жилого помещения в ЖК РФ. Из определения жилого дома следует, что жилой дом состоит из комнат, а не из квартир, т.е. речь не идет о многоквартирном доме. Существование в качестве самостоятельных объектов гражданских прав квартир и комнат в многоквартирных домах также вызывает справедливую критику со стороны известных ученых-юристов. Так, по мнению Е.А. Суханова, квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах в действительности являются лишь составными частями юридически неделимой вещи – многоквартирного дома; «...если потолок квартиры одного «собственника» сплошь и рядом одновременно является полом квартиры другого «собственника» (и наоборот), а основные («несущие») стены во многих случаях являются общими так же, как и проходящие в них трубы и иное оборудование, то что же, спрашивается, составляет реальный объект права такой «собственности» — «кубатура», т.е. воздух?» [5].

Недостаток в четкой формулировке понятия «многоквартирный жилой дом» попытались устранить законодатели на региональном уровне. Так, согласно статье 1 Закона Краснодарского края №896-КЗ от 15.07.2005 года «О порядке переустройства и (или) перепланировки нежилых помещений в многоквартирных жилых домах на территории Краснодарского края» «многоквартирный жилой дом» – индивидуально определенное жилое здание (жилой дом, в том числе общежитие), включающее две или более изолированные квартиры (комнаты), а также нежилые помещения [4].

Не вдаваясь в подробный анализ существующих точек зрения, представляется, что многоквартирный жилой дом – это индивидуально определенное жилое здание, обладающее совокупностью жилых помещений (квартир), а также нежилых помещений.

В Методическом пособии по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК 2-04.2004 (утв. Госстроем РФ) 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. Такое определение ввиду изложенного требует уточнения. Кроме того, качественный критерий – «опасность для жизни проживающих» соотносится с количественным критерием – отнесение к аварийным более половины жилых помещений и основных несущих конструкций здания (стен, фундаментов).

В статье 57 ЖК РФ указано, что гражданам, жилые помещения которых признаны в установленном порядке непригодными для проживания и ремонту или реконструкции не подлежат, жилые помещения по договорам социального найма предоставляются вне очереди. С точки зрения юридической техники, определяя жилье как «непригодное», законодатель использовал одновременно два разных критерия, указав на фактическое состояние жилья и на административный порядок такого признания.

Такой законодательный подход получил неоднозначную оценку среди ученых и юристов-практиков. Не вдаваясь в подробный анализ, суть полемики сводится к вопросу о соотношении понятий «аварийное» и «непригодное». Одни авторы рассматривают эти понятия как тождественные, другие соотносят их как часть и целое.

Выразим свое мнение по данному вопросу.

В энциклопедическом словаре содержатся следующие трактовки: «аварийный», т.е. грозящий аварией; «непригодный», т.е. не годный для использования. Если обратиться к исконному пониманию слова «авария», то оно трансформировалось из арабского слова «авар», т.е. повреждение, ущерб. Таким образом, «аварийное жилье» – это жилье, грозящее повреждением, ущербом; «непригодное жилье» – жилье, не годное для использования. В аспекте лингвистической семантики очевидно, что эти понятия отличаются друг от друга, их отождествление нецелесообразно.

«Непригодность» означает фактическую невозможность использовать жилое помещение для проживания. «Аварийность», с одной стороны, может быть результатом накопленного износа конструкций



(ветхости), с другой – означать фактическую невозможность использования жилого помещения для проживания вследствие мгновенного разрушения.

Очевидно, что термины «непригодность» и «аварийность» не взаимозаменяемы, с ними связаны различные правовые последствия.

Интересна позиция А.Беловой, по мнению которой аварийное жилье – это жилые помещения, расположенные «в полносборных, каменных и кирпичных домах, а также в деревянных и домах, возведенных из местных материалов, которые имеют серьезные деформации несущих конструкций, фундаментов, стен, а также значительный процент биологического повреждения деревянных конструкций, что свидетельствует об исчерпании их несущей способности и потенциальной опасности для людей в силу обрушения здания» [1]. Следуя логике автора, для признания жилья аварийным необходимо, чтобы, во-первых, жилое помещение было расположено в доме, который возведен из камня, кирпича, дерева и иных местных материалов; во-вторых, дом должен иметь серьезные деформации несущих конструкций, стен, фундамента, значительный процент биологического повреждения деревянных конструкций, что свидетельствует об исчерпании их несущей способности. Лишь при совокупности вышеназванных условий такое жилье аварийно, опасно для людей из-за возможного обрушения здания. Однако, такое определение, на наш взгляд, не совсем удачно. Так, современные технологии позволяют строить дома из различных

стройматериалов, не только из камня, кирпича, дерева и иных местных (имеется ввиду природных) материалов. Понятие «потенциальная опасность» также весьма расплывчато.

Определяя «аварийное жилье», отметим полемику в юридической литературе [6] по вопросу соотношения понятий «аварийное» и «ветхое» жилье. Ряд авторов (С.В. Матяшук, О.Г. Ершов и др.) рассматривают их как синонимичные. Исходя из определений, предложенных А.Беловой, ветхое жилье «также имеет вышедшие из строя несменяемые конструкции и общий износ таких зданий чаще всего близок или превышает 70 %... в таком жилье проживать относительно безопасно... какое-то время». Представляется, что автор справедливо разграничивает понятия «аварийное» и «ветхое жилье», однако критерии разграничения не совсем точны.

Попытки дать определение понятию «аварийное жилье» несовершенны. Однако, увеличивая количество признаков аварийного жилья (аварийного жилого помещения), можно получить более узкое, но зато и значительно более богатое понятие.

Практика применения новейшей нормативно-правовой базы по вопросам признания жилых помещений непригодными для проживания и обеспечения граждан благоустроенным жильем только складывается. Задача органов исполнительной власти и местного самоуправления – свести к минимуму издержки, возникающие вследствие противоречий и сложностей правового регулирования рассматриваемой сферы отношений.

#### Библиографический список

1. Аварийное и ветхое жилье: как добиться переселения/ А.Белова <http://www.rmnt.ru/story/realty/347678.htm>.
2. Ершов О.Г. Жилое помещение непригодно для проживания: проблемы выселения нанимателей. Жилищное право. 2009. №6. С.27-33.
3. Жилищный кодекс РСФСР (утв. ВС РСФСР 24.06.1983)
4. Закон Краснодарского края №896-КЗ от 15.07.2005 года «О порядке переустройства и (или) перепланировки нежилых помещений в многоквартирных жилых домах на территории Краснодарского края»
5. Меркулова А.В. Правовые проблемы выбора собственником жилья управляющей организации. // Ученые записки. 2010. № 1. С. 210-215
6. Некоторые проблемы расселения граждан из ветхого и аварийного жилья. /С.В. Матяшук// Строительство и право. 2009.-№7. С. 34-35.

A.V. MERKULOVA

#### THE EMERGENCY HOUSING AS A LEGAL CATEGORY

*In article the concept of «emergency housing» as legal category is analyzed, characteristic signs of emergency housing are investigated, their contents is specified.*

*Key words: emergency housing, Housing Code, housing legal relationship.*