



**АДМИНИСТРАЦИЯ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ГОРОД АСТРАХАНЬ»**

Чернышевского ул., д. 6, Астрахань, 414000
Тел./факс (8512) 39-44-92

11.02.2022 № 20-01-602

На № _____ от _____

Аппарат Фонда содействия
реформированию ЖКХ
вх. № 2899-вн от 14.02.2022

Генеральному директору
Государственной корпорации –
Фонд содействия реформированию
жилищно-коммунального хозяйства
Цицину К. Г.

115088, г. Москва, ул.
Шарикоподшипниковская, д. 5

fond@fondgkh.ru

Уважаемый Константин Георгиевич!

В настоящее время на территории муниципального образования «Город Астрахань» остро обозначилась проблема в отношении объектов культурного наследия, являющихся многоквартирными домами.

В ряде случаев указанные объекты находятся в неудовлетворительном, аварийном состоянии и фактически не могут подлежать эксплуатации.

В силу статьи 2 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) органы государственной власти и органы местного самоуправления в пределах своих полномочий обеспечивают условия для осуществления гражданами права на жилище, в том числе обеспечивают контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда.

В соответствии с пунктом 8 части 1 статьи 14 ЖК РФ к компетенции органов местного самоуправления в области жилищных отношений относится признание в установленном порядке жилых помещений муниципального жилищного фонда непригодными для проживания.

Согласно части 4 статьи 15 ЖК РФ многоквартирный дом может быть признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции по основаниям и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации. В многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, все жилые помещения являются непригодными для проживания.

Во исполнение данной нормы права Правительством Российской Федерации принято Постановление от 28.01.2006 № 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» (далее - Положение № 47), которым установлен порядок и основания признания жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Основанием для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции является аварийное техническое

состояние его несущих строительных конструкций (конструкции) или многоквартирного дома в целом, характеризующееся их разрушением либо повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения многоквартирного дома, и (или) кренами, которые могут вызвать потерю устойчивости многоквартирного дома (п. 34 Положения №47).

Проведение работ в отношении объекта капитального строительства, являющегося объектом культурного наследия (памятником истории и культуры), включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, либо выявленного объектов культурного наследия, подлежит особому детальному регулированию соответствующим законодательством.

Основным нормативным правовым документом, регулирующим деятельность по сохранению объектов культурного наследия, является Закон Российской Федерации от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее ФЗ №73).

К объектам культурного наследия относятся объекты недвижимого имущества (включая объекты археологического наследия) и иные объекты с исторически связанными с ними территориями, произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры.

Согласно ФЗ №73-ФЗ в отношении многоквартирных домов, являющихся памятниками истории и культуры, должны проводиться работы по сохранению объектов культурного наследия.

Работы по сохранению объектов культурного наследия проводятся в соответствии с реставрационными нормами и правилами, утверждаемыми федеральным органом охраны объектов культурного наследия. Строительные нормы и правила применяются при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия только в случаях, не противоречащих интересам сохранения данного объекта культурного наследия.

Определение видов работ по сохранению объектов культурного наследия установлено ст. ст. 40-44 ФЗ №73-ФЗ.

Сохранение объекта культурного наследия - меры, направленные на обеспечение физической сохранности и сохранение историко-культурной ценности объекта культурного наследия, предусматривающие консервацию, ремонт, реставрацию, приспособление объекта культурного наследия для современного использования и включающие в себя научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, научное руководство проведением работ по сохранению объекта культурного наследия, технический и авторский надзор за проведением этих работ (ч. 1 ст. 40 ФЗ №73-ФЗ).

Следует обратить внимание, что законодательство об охране объектов культурного наследия не предполагает дифференциацию понятий «Текущий ремонт», «Капитальный ремонт», «Реконструкция».

Наличие у объекта недвижимого имущества статуса объекта культурного наследия вводит данный объект в сферу действия отношений по сохранению объектов культурного наследия и сужает возможность непосредственного применения норм градостроительных отношений.

Пунктом 14 статьи 1 ГрК РФ установлено, что реконструкцией объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) считается изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

В свою очередь, учитывая, что ряд объектов культурного наследия, являющихся многоквартирными домами, находится в неудовлетворительном, аварийном состоянии и фактически не может подлежать эксплуатации в связи разрушением несущих строительных конструкций либо повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения многоквартирного дома, и (или) кренами, которые могут вызвать потерю устойчивости многоквартирного дома – объекта культурного наследия (причинить вред имуществу, здоровью и жизни граждан в связи с их аварийным состоянием), в соответствии с требованиями статьи 2 ЖК РФ, пунктом 8 части 1 статьи 14 ЖК РФ, части 4 статьи 15 ЖК РФ, п. 34 Положения №47, администрацией муниципального образования в отношении объектов указанной категории и на основании заключения межведомственной комиссии принимаются решения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим реконструкции.

В ряде случаев несогласия собственников с вынесенными заключениями межведомственной комиссии об оценке соответствия помещений и многоквартирных домов установленным в Положении №47 требованиям (п. 47 Положения №47), а также принятого на основании заключения межведомственной комиссии решения органа местного самоуправления о признании помещения жилым помещением, жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, собственниками реализуется их право на обжалование с требованиями о признании заключения межведомственной комиссии и распоряжения незаконными.

Так, 17.04.2020 администрацией муниципального образования «Город Астрахань» в отношении объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с лавками Мочалова 2-я пол.ХІХв.» было принято распоряжение №741-р «О признании многоквартирного дома литера «А» по ул.Чехова/ул.Полякова, 76/6 в Ленинском районе аварийным и подлежащим реконструкции».

Распоряжение №741-р от 17.04.2020 вынесено на основании акта визуального обследования администрации Ленинского района г.Астрахани от 18.11.2019, заключения Межведомственной комиссии для оценки жилых помещений жилищного фонда РФ, многоквартирных домов, находящихся в федеральной собственности и муниципального жилищного фонда, расположенных на территории МО «Город Астрахань» №ЗАК-36/18 от 20.12.2019.

В свою очередь, ООО «ПКФ «Марш», являясь собственником нежилого помещения №002, расположенного по адресу: г.Астрахань, Ленинский район, ул.Чехова/ул.Полякова, д.76/6, обратилось в Арбитражный суд Астраханской области о признании недействительным распоряжения Администрации МО «Город Астрахань» № 741-р от 17.04.2020.

Решением Арбитражного суда Астраханской области от 05.07.2021 по Делу №А06-9767/2020 заявление ООО «ПКФ «Марш» удовлетворено, распоряжение администрации муниципального образования «Город Астрахань» № 741-р от 17.04.2020 признано недействительным.

В апелляционной и кассационной жалобе администрация муниципального образования «Город Астрахань» оспаривала выводы судов первой и апелляционной инстанций указывала, что статус жилого дома как объекта культурного наследия должен быть согласован с требованиями Положения №47.

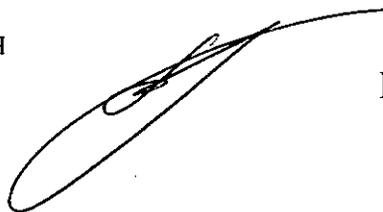
В свою очередь, в постановлении суда кассационной инстанции от 15.12.2021 по Делу №А06-9767/2020 указано, что суд первой инстанции отметил, что согласно оспариваемому распоряжению от 17.04.2020 № 741-р «О признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим реконструкции», орган местного самоуправления признал многоквартирный дом аварийным и подлежащим реконструкции, то есть, допустил изменение параметров объекта капитального строительства, его частей, являющегося объектом культурного наследия регионального значения, без согласования с соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, что прямо противоречит пункту 1 статьи 40 ФЗ №73-ФЗ.

Таким образом, в распорядительных актах администрации муниципального образования «Город Астрахань», указывается на признание объекта аварийным и подлежащим реконструкции в рамках Положения №47, в свою очередь судами указано на расхождение с понятиями (терминологией) ФЗ №73-ФЗ, необходимость применения именно норм ФЗ №73-ФЗ.

На основании изложенного, администрация муниципального образования «Город Астрахань» просит Вас дать разъяснения о возможности применения Положения №47 в отношении жилых помещений и многоквартирных домов, являющихся объектами культурного наследия и подпадающих под правовое регулирование ФЗ №73-ФЗ на предмет выявления оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим реконструкции.

Глава муниципального образования
«Город Астрахань»

Киреева О.С. 24-55-53



М.Н. Пермякова

**Государственная корпорация –
ФОНД СОДЕЙСТВИЯ
РЕФОРМИРОВАНИЮ
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА**

Администрация
муниципального образования
«Город Астрахань»

Шарикоподшипниковская ул., дом 5, г. Москва, 115088
тел.: (495) 651-65-46, факс: (495) 651-65-30
www.fondgkh.ru; e-mail: fond@fondgkh.ru

ул. Чернышевского, 6,
414000, г. Астрахань,
Астраханская область

«14» 03 2022 г. № ОР-04/385

на № 30-01-602 от 11 февраля 2022 года

Государственная корпорация – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее Фонд), рассмотрев поступившее обращение о возможности признания многоквартирных домов, являющихся объектами культурного наследия, аварийными и подлежащими реконструкции, сообщает следующее.

Фонд придерживается мнения, что положения статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации в полной мере распространяются на отношения по изъятию жилых помещений в признанных аварийными многоквартирных домах, являющихся объектами культурного наследия, и земельных участков, на которых такие дома расположены.

Многоквартирные дома, являющиеся объектами культурного наследия, могут признаваться аварийными в соответствии с общим порядком, который установлен нормативными актами Российской Федерации для многоквартирных домов.

Данный вывод следует в том числе из постановления Правительства Российской Федерации от 29 июня 2015 года № 646 «Об утверждении критериев отнесения объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии», согласно которому критерием отнесения объекта культурного наследия, являющегося многоквартирным жилым домом, к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии, является факт признания объекта

аварийным в порядке, установленном нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Ввиду того, что иной процедуры признания многоквартирного дома аварийным, помимо той, которая предусмотрена постановлением Правительства Российской Федерации 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» (далее Постановление № 47), нормативными актами Российской Федерации не установлено, то именно она и подлежит применению.

Согласно пункту 34 Постановления № 47, основанием для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции является аварийное техническое состояние его несущих строительных конструкций (конструкции) или многоквартирного дома в целом, характеризующееся их разрушением либо повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения многоквартирного дома, и (или) кренами, которые могут вызвать потерю устойчивости многоквартирного дома.

Для принятия решения о признании многоквартирного дома аварийным проводится обследование дома и оценка его технического состояния на предмет его соответствия установленным требованиям. Обследования многоквартирных домов в настоящее время проводятся в соответствии с действующими на данный момент нормативно-техническими документами:

межгосударственным стандартом ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния», введенным в действие 1 января 2014 года;

сводом правил СП 454.1325800.2019 «Здания жилые многоквартирные. Правила оценки аварийного и ограниченно-работоспособного технического состояния», введенным в действие 25 июня 2020 года.

Техническое состояние выявляется в ходе обследования здания специализированной организацией, юридическим лицом, являющимся членом саморегулируемой

организации, основанной на членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания и имеющих право на осуществление работ по обследованию состояния грунтов оснований зданий и сооружений, их строительных конструкций.

Участие иных лиц в подготовке заключения о техническом состоянии дома не предусмотрено Порядком. При этом участия специалистов в области охраны памятников не требуется. Представители органов охраны памятников могут участвовать в межведомственной комиссии, если это предусмотрено положением о такой комиссии, утверждаемым местным нормативным актом.

При решении вопроса о возможных дальнейших действиях в отношении аварийного многоквартирного дома, то есть при выборе между сносом или реконструкцией, межведомственная комиссия руководствуется требованиями Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», согласно которому снос объектов культурного наследия запрещен. В результате аварийное здание многоквартирного дома, являющегося объектом культурного наследия, признается подлежащим реконструкции.

Реставрация и реконструкция, по мнению Фонда, не являются взаимоисключающими действиями в отношении объекта культурного наследия. Напротив, работы по реставрации дома должны проводиться в форме реконструкции с соблюдением требований законодательства об охране памятников культуры. Реконструкцию многоквартирного дома необходимо вести с учетом требований по обеспечению физической сохранности и сохранении историко-культурной ценности объекта культурного наследия, с тем чтобы в ходе таких работ по реконструкции одновременно выполнялись работы по реставрации.

Решение о признании многоквартирного дома аварийным является констатацией степени утраты им свойств (прочности и/или устойчивости) или недопустимой деформации здания или его частей. Принятие органом местного самоуправления решения об аварийности дома, в том числе объекта культурного наследия, не является изменением его параметров, само по себе не создает каких-либо новых обязанностей у собственников помещений в таком доме.

Вышеуказанное решение влечет признание жилых помещений в таком доме непригодными для проживания и является необходимым условием для последующих действий со стороны органов местного самоуправления по изъятию помещений в таком доме в муниципальную собственность.

Первый заместитель
генерального директора



О.С. Рулин