



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

АДМИНИСТРАЦИЯ ГУБЕРНАТОРА
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

АППАРАТ ВИЦЕ-ГУБЕРНАТОРА
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Смольный, Санкт-Петербург, 191060
Тел. (812) 576-6651, (812) Факс (812) 576-7372
E-mail: boldyrev@vg.gov.spb.ru
http://www.gov.spb.ru
ОКПО 00021982 ОКОГУ 23010 ОГРН 1027809257178
ИНН/КПП 7830002078/784201001

26.05.2017 № 06-10-1628/17-2-1
На № 15002-ЕС/106 от 28.04.2017

Заместителю директора
Департамента городской среды
Министерства строительства
и жилищно-коммунального
хозяйства Российской Федерации

Е.П. Солнцевой

Адвокату Адвокатской палаты
Санкт-Петербурга

Санкт-Петербург, 197348

Уважаемая Елена Павловна!

Рассмотрев обращение адвоката Адвокатской палаты Санкт-Петербурга Н.А.Швечковой по вопросам неэффективного обеспечения сохранности жилищного фонда Санкт-Петербурга и неправомерного сноса многоквартирных домов, не признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу, сообщая следующее.

В соответствии с полномочиями Жилищного комитета (далее – Комитет), установленными Положением, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 30.12.2003 № 175, Комитет осуществляет контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда Санкт-Петербурга, за исключением контроля за использованием жилых помещений, нанимателями или членами семей нанимателей по договорам социального найма которых являются дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей.

Исполнение Комитетом государственной функции по осуществлению контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда Санкт-Петербурга регламентировано распоряжением Комитета от 12.07.2013 № 532-р «Об утверждении административного регламента исполнения государственной функции», согласно которому результатами исполнения указанной государственной функции являются:

направление результатов паспортизации жилищного фонда Санкт-Петербурга в СПб ГКУ «Городская аварийно-восстановительная служба жилищного фонда Санкт-Петербурга» (далее – ГКУ АВС) для включения в государственную информационную систему

Санкт-Петербурга «Мониторинг технического состояния многоквартирных домов в Санкт-Петербурге» (далее – Система);

направление письма, содержащего рекомендации по мероприятиям, направленным на продление срока эксплуатации объекта, снижение физического износа конструктивных элементов и его инженерных систем, в адрес администрации района Санкт-Петербурга, на территории которого расположен многоквартирный дом, для учета в работе и в ГКУ АВС для включения в Систему;

направление письма-запроса в администрацию района Санкт-Петербурга (далее – Администрация), на территории которого расположен объект, о представлении документов для рассмотрения городской межведомственной комиссией вопроса о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

В рамках паспортизации жилищного фонда Санкт-Петербурга изготовлены технико-экономические паспорта многоквартирных домов, расположенных на территории Санкт-Петербурга, данные из которых включены в Систему. Сведения, содержащиеся в Системе, регулярно обновляются в соответствии с Порядком проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов в Санкт-Петербурге, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 04.08.2016 № 666.

На основании обращений граждан и юридических лиц, поступающих в Комитет, ГКУ АВС проводятся выборочные осмотры строительных конструкций многоквартирных домов, в том числе с применением различного оборудования. По результатам осмотров ГКУ АВС разрабатываются рекомендации по обеспечению дальнейшей надлежащей эксплуатации многоквартирных домов, при необходимости, ГКУ АВС предлагается организовать обследование отдельных конструктивных элементов зданий или многоквартирных домов в целом.

За период работы городской межведомственной комиссии в ходе осмотров многоквартирных домов факт аварийного состояния здания ГКУ АВС был установлен только один раз в отношении многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, Полтавская ул., д. 10. В связи с этим письмом Комитета от 26.09.2016 № 2-3677/16-0-0 администрации Центрального района Санкт-Петербурга было предложено организовать обследование многоквартирного дома специализированной организацией. С учетом технического заключения ООО «Жилкомэксперт», представленного администрацией Центрального района Санкт-Петербурга, на основании заключения городской межведомственной комиссии от 21.10.2016 № 76 вышеуказанный многоквартирный дом признан аварийным и подлежащим реконструкции распоряжением Комитета от 26.10.2016 № 1722-р.

Согласно Положению об администрации района Санкт-Петербурга, утвержденному постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 26.08.2008 № 1078 (далее – Положение), к задачам Администрации

относится организация содержания, обеспечение функционирования и обслуживания государственного жилищного и нежилого фонда.

В целях недопущения ухудшения технического состояния многоквартирных домов Администрации наделены полномочиями, в том числе, по утверждению адресных программ по проведению текущего ремонта общего имущества многоквартирных домов в случаях, когда Санкт-Петербург является одним из собственников помещений в указанных домах (пункт 3.4.8 Положения), принятию решений о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в случае, если в срок, указанный в Жилищном кодексе Российской Федерации, собственники помещений в таком многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, не приняли решение о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме (пункт 3.4.8-3 Положения), участию в осуществлении контроля за качеством и объемом коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов (пункт 3.4.32 Положения), участию в осуществлении контроля за сохранностью и обеспечением содержания свободных жилых помещений государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга, расположенного на территории района (пункт 3.4.57 Положения), участию в организации работ по подготовке жилищного фонда к эксплуатации в зимних условиях (пункт 3.4.59 Положения), организации взаимодействия с управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищно-строительными кооперативами (пункты 3.4.51 и 3.4.53 Положения).

Государственная жилищная инспекция Санкт-Петербурга (далее – Инспекция) в соответствии с Положением Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 23.11.2004 № 1849, наделена полномочиями по осуществлению регионального государственного жилищного надзора, заключающегося, в том числе, в проверке деятельности юридических лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами и предоставляющих коммунальные услуги, направленной на предупреждение выявления и пресечение нарушений требований к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его форм собственности, требований к жилым помещениям, их использованию и содержанию, использованию и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах.

В порядке осуществления жилищного надзора Инспекция вправе рассматривать дела об административных правонарушениях в сфере содержания жилья, выдавать юридическим лицам и гражданам обязательные к исполнению предписания об устранении нарушений.

Учитывая изложенное, вышеуказанные исполнительные органы государственной власти Санкт-Петербурга наделены достаточными полномочиями для обеспечения надлежащего содержания многоквартирных домов и своевременного выполнения в них ремонтно-восстановительных работ.

Одновременно сообщаю, что в соответствии с пунктом 5 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные, входящие в состав такого дома, объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме с момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета.

Согласно части 1 статьи 263 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка.

С учетом положений данной статьи признание многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции не является обязательным условием для выполнения работ по сносу (демонтажу) здания. Такие работы могут быть осуществлены без выявления фактов ухудшения технического состояния здания.

Вместе с тем, согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон» не допускается снос исторических зданий, за исключением разборки аварийных конструкций. В случае разборки аварийных конструкций требуется восстановление внешнего облика исторических зданий, которое производится в соответствии с заключением Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее – КГИОП). Проведение работ по демонтажу зданий возможно после получения положительного заключения КГИОП.

Дополнительные ограничения для проведения работ по сносу (демонтажу) многоквартирных домов, не признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу, отсутствуют. Полномочиями по принятию мер к лицам, осуществившим снос (демонтаж), многоквартирных домов Комитет, Администрации и Инспекция не наделены.

В соответствии с Положением о Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга (далее – Служба), утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 26.10.2004 № 1747, к полномочиям Службы относится выдача разрешений на строительство при осуществлении строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

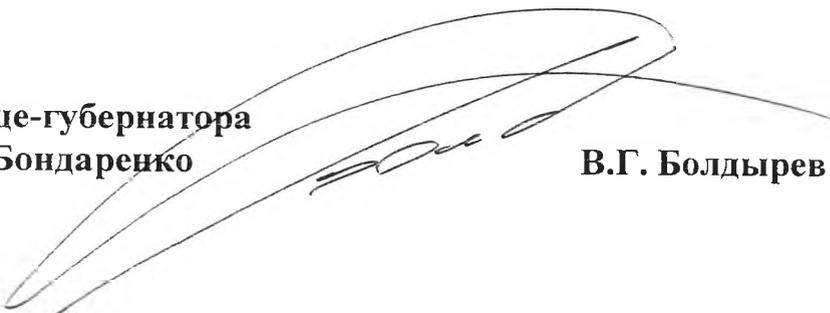
Проектные решения по сносу объектов капитального строительства представляются на экспертизу в Службу только в составе проектной документации на строительство (реконструкцию) объектов капитального строительства. Отдельно проектная документация на снос здания не подлежит государственной (негосударственной) экспертизе.

Дополнительно сообщая, что многоквартирный дом по адресу: ул. Тарасова, д. 12/18, представляет собой трехэтажное кирпичное строение 1950 года постройки. Комплексный капитальный ремонт в здании не выполнялся. Управление многоквартирным домом осуществляется обществом с ограниченной ответственностью «Жилкомсервис № 1 Красногвардейского района».

Всего в многоквартирном доме расположено 8 квартир, из них 7 квартир являются многонаселенными коммунальными квартирами (9-12 комнат).

Указанный многоквартирный дом в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции не признан. Обращений граждан по вопросу неудовлетворительного содержания здания или признания многоквартирного дома аварийным в Инспекцию и Жилищный комитет не поступали.

**Начальник аппарата вице-губернатора
Санкт-Петербурга Н.Л. Бондаренко**



В.Г. Болдырев