

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
(ФГБОУ ВО «АмГУ»)

Факультет юридический
Кафедра гражданского права
Направление подготовки 40.03.01 – Юриспруденция

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ
и. о. зав. кафедрой
_____ Т. А. Зайцева
« ____ » _____ 2018 г.

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему: «Некоторые правовые аспекты реализации прав граждан на жилище в связи с переселением из ветхого, аварийного жилья».

Исполнитель студент 421узб (3)	_____	А.Ю. Алексеев
	(подпись, дата)	
Руководитель ст. преподаватель	_____	И.Г. Малышок
	(подпись, дата)	
Нормоконтроль	_____	О.В. Громова
	(подпись, дата)	

Благовещенск 2018

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
(ФГБОУ ВО «АмГУ»)

Факультет юридический
Кафедра гражданского права

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ
и. о. зав. кафедрой
_____ Т. А. Зайцева
« ____ » _____ 2018 г.

З А Д А Н И Е

К выпускной квалификационной работе студента Алексева Андрея Юрьевича.

1. Тема выпускной квалификационной работы: «Некоторые правовые аспекты реализации прав граждан на жилище в связи с переселением из ветхого, аварийного жилья» (утверждена приказом от 29.03.2017 года № 678-уч)
2. Срок сдачи студентом законченной работы (проекта): 09 февраля 2018 года.
3. Исходные данные к выпускной квалификационной работе: Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», Постановление Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции».
4. Содержание выпускной квалификационной работы (перечень подлежащих разработке вопросов): правовое регулирование переселения граждан из ветхого и аварийного жилья, порядок признания жилых помещений непригодными и многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу, проблемы правоприменительной практики переселения в Амурской области.
5. Перечень материалов приложения: (наличие чертежей, таблиц, графиков, схем, программных продуктов, иллюстративного материала и т.п.): нет.
6. Консультанты по выпускной квалификационной работе (с указанием относящихся к ним разделов): нет.
7. Дата выдачи задания 15 июня 2017 года.

Руководитель выпускной квалификационной работы: Малышок Ирина Геннадьевна старший преподаватель кафедры гражданского права.

Задание принял к исполнению (дата): 15 июня 2017 год _____

РЕФЕРАТ

Бакалаврская работа содержит 59 с., и 59 источников.

ЖИЛИЩЕ, ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, ЖИЛОЙ ФОНД, ПЕРЕСЕЛЕНИЕ, АВАРИЙНЫЙ ЖИЛОЙ ФОНД, ВЕТХИЙ ЖИЛОЙ ФОНД, ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС, ИЗЪЯТИЕ НЕДВИЖИМОСТИ, ПРАВО НА ЖИЛИЩЕ, ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ, АВАРИЙНЫЙ МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ, НЕПРИГОДНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ, МЕЖВЕДОМСТВЕННАЯ КОМИССИЯ

В данной работе рассмотрены правовые аспекты, реализации прав граждан на жилище при переселении из аварийных многоквартирных домов признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу, признание частного жилого фонда непригодного для проживания.

Объектом исследования данной выпускной бакалаврской работы является переселение граждан из ветхого и аварийного жилья в Амурской области.

Цель работы исследовать проблемы правоприменительной практики Амурского областного суда при реализации прав граждан на жилище связанных с переселением из ветхого и аварийного жилья.

Основными методом исследования, используемыми при написании бакалаврской работы является диалектический метод, метод комплексного правового исследования. Сопоставление норм права устанавливающий порядок такого признания, а также соблюдение установленных законом требований при изъятии жилого помещения для государственных и муниципальных нужд. Изучены проблемы переселения граждан из ветхого, аварийного жилья, как в общероссийской правоприменительной практике, так и проблемы ее применения в Амурской области.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	3
1 Основы правового регулирования при переселении из ветхого, и аварийного жилья	6
1.1 Право граждан на жилище	6
1.2 Правовые аспекты переселения граждан из ветхого, аварийного жилья	10
1.3 Порядок признания многоквартирного дома аварийным, подлежащим сносу	17
2 Анализ судебной практики при рассмотрении дел, связанных с переселением из ветхого аварийного жилья	24
2.1 Практика принятия судебных постановлений, связанных с переселением из ветхого и аварийного жилья в различных субъектах РФ	24
2.2 Практика принятия судебных постановлений, связанных с переселением из ветхого и аварийного жилья в Амурской области	40
Заключение	47
Библиографический список	52

ВВЕДЕНИЕ

Данная работа посвящена исследованию правовой регламентации при переселении из ветхого, аварийного жилья, право граждан на жилище, порядок и условия признания жилых помещений ветхими, и аварийными, а также подходы суда Амурской области при рассмотрении вопроса о предоставлении выселяемым гражданам жилого помещения в зависимости от основания проживания в таких домах. Проблема переселения граждан из ветхого аварийного жилья достаточно актуальна, это обусловлено большим не только экономическим значением, но социальным и правовым. Учитывая, что на территории Амурской области достаточное количество жилья признанного ветхим и аварийным это обстоятельство находит подтверждение в нашем регионе.

Вместе с тем судебная практика никак не может окончательно определиться в применении и толковании положений жилищного законодательства, касающихся выселения из ветхого аварийного жилья, придерживаясь кардинально противоположных подходов в решении дилеммы, какой площади жилье должно быть предоставлено, обязательно ли соблюдать при изъятии жилого помещения право выбора собственника, как дать надлежащую рыночную оценку изымаемого помещения, определять сроки расселения и внеочередное предоставление жилых помещений по договорам социального найма.

Как установлено «ст. 40 Конституции Российской Федерации, каждый гражданин имеет право на жилище, никто не может быть произвольно лишен жилья. Вместе с тем в соответствии с п. к. ч. 1 статьи 72 Конституции РФ жилищное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.»¹

¹ Конституция РФ [Электронный ресурс] : Официальный текст конституции с внесенными поправками от 21.07.2014 опубликован на официальном интернет портале правовой информации 01.08.2014 в «Собрании законодательства РФ» от 04.08.2014 № 31, ст. 4398. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».

С решением проблемы предоставления площади при выселении из ветхого и аварийного жилья суды, как правило, сталкиваются при выселении по договору социального найма, если при выселении из ветхого аварийного жилья собственников таких помещений все предельно ясно и суды руководствуются при рассмотрении нормами статьи 32 Жилищного кодекса РФ, то переселение лиц занимаемых площадь по договору социального найма возникает неопределенность в применении норм материального и процессуального права.

Цель работы – исследовать проблемы правоприменительной практики Амурского областного суда при реализации прав граждан на жилище связанных с переселением из ветхого и аварийного жилья.

Объект исследования – переселение граждан из ветхого и аварийного жилья в Амурской области.

Предмет исследования – анализ правоприменительной судебной практики Амурского областного суда, связанных с реализацией прав граждан на жилище при переселении из ветхого и аварийного жилья.

Основными методом исследования, используемыми при написании бакалаврской работы является диалектический метод, метод комплексного правового исследования.

Для реализации поставленной цели предполагается решение следующих задач:

- изучить правовую природу права граждан на жилище;
- рассмотреть основу правового регулирования переселения граждан из ветхого и аварийного жилья;
- провести комплексное исследование переселения граждан из ветхого и аварийного жилья;
- провести правоприменительный анализ судебной практики Амурского областного суда при переселении из ветхого аварийного жилья;
- выявить правовые особенности правоприменительной практики;
- сформулировать возможные пути решения выявленных проблем.

1 ОСНОВЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ПРИ ПЕРЕСЕЛЕНИИ ИЗ ВЕТХОГО АВАРИЙНОГО ЖИЛЬЯ

Как часто в обыденности мы оперируем термином «жилище» не подозревая, какое правовое значение для граждан Российской Федерации содержит этот термин, насколько многогранно понятие «право на жилище», которое можно рассматривать под несколькими ракурсами, анализируя и выводя абсолютно иные значения, чем те которые предстают перед нами при первом употреблении. Для более детального осознания правового значения используемой в данной работе терминологии необходимо, прежде всего, разобраться с понятийным аппаратом. Определить почему «право на жилище», является основой конституционного строя многих стран, включая, Российскую Федерацию. Выявить природу такого общественного явления, как переселение граждан из ветхого и аварийного жилья, чем обусловлено и имеются ли соответствующие нормы отраслевого права регулирующих такую деятельность. Существуют ли правовые особенности и отличия, связанные с реализацией данного явления.

Для определения природы гарантированного государством «права на жилище» следует обратить взор на основной закон Российской Федерации и изучить источники данного права и обязательность его исполнения.

1.1 Право граждан на жилище

Основным законом Российской Федерации в статье 15 определено, что общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры Российской Федерации являются составной частью ее правовой системы. Таким образом, для определения природы «права граждан на жилище» нужно обратиться к международным нормативно-правовым актам, устанавливающим это право.

Так «Статьей 25 Всеобщей декларации прав человека в жизненный уровень человека, необходимый для поддержания здоровья и благосостояния его самого и его семьи, включается такой обязательный компонент, как жи-

лице. Неотъемлемое право каждого человека на жилище закреплено также в Международном пакте об экономических, социальных и культурных правах (статья 11). При этом, как следует из пункта 1 статьи 12 Международного пакта о гражданских и политических правах, право на жилище должно реализовываться при условии свободы выбора человеком места жительства. Необходимость уважения жилища человека констатирована и в статье 8 Европейской конвенции о защите прав человека и основных свобод.»²

С учетом положений международно-правовых актов в статье 40 Конституции Российской Федерации закреплено право каждого на жилище.

«Конституционное право граждан на жилище относится к основным правам человека и заключается в обеспечении государством стабильного, постоянного пользования жилым помещением лицами, занимающими его на законных основаниях, в предоставлении жилища из государственного, муниципального и других жилищных фондов малоимущим и иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, в оказании содействия гражданам в улучшении своих жилищных условий, а также в гарантированности неприкосновенности жилища, исключения случаев произвольного лишения граждан жилища (статьи 25, 40 Конституции Российской Федерации).»³

Статья 40 Конституции Российской Федерации в качестве одного из основных конституционных прав закрепило право граждан на жилище, исходя из положений данной статьи, следует, что никто не может быть произвольно лишен жилища. Жилище является одной из важнейших материальных условий жизни. Так право на жилище, закреплено в «Международном пакте об экономических, социальных и культурных правах 1966 г», и в других международных документах. «В соответствии с ч. 2 ст. 15 Жилищного Кодекса Российской Федерации. Жилищный кодекс дает определение жилого

² Международный пакт о гражданских и политических правах ратифицирован Указом Президиума ВС СССР от 18.09.1973 N 4812-VIII с [Электронный ресурс] : Ведомости Верховного Совета СССР", 28.04.1976, N 17, ст. 291. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

³ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» [Электронный ресурс] : «Российская газета» № 123, 08.07.2009. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

помещения как изолированного помещения, которое является недвижимым имуществом, пригодным для постоянного (а не только временного) проживания человека, отвечающее санитарным условиям, правилам и нормам, требованиям закона. Видами жилища являются: жилой дом или часть его; квартира, ее часть; комната».⁴

Однако не стоит однозначно толковать закрепленную конституцией норму, ведь для различных категорий граждан она будет нести различную правовое значение. Так для граждан, которые в состоянии самостоятельно обеспечить себя жилищем это будет означать, что никто не может быть произвольно лишен его. Указывая на определенную стабильность общественных отношений, исключая произвольное лишение и предоставляя процессуальную возможность защиты принадлежащего жилища. В то время как для граждан, которые в силу жизненных обстоятельств в установленном законом порядке признаны малоимущими указанная гарантия будет трактоваться исходя, из буквального смысла нормы конституционного права. Таким гражданам жилое помещение будет предоставлено по договору социального найма. Что подтверждено «ч. 3 ст. 40 Конституции РФ, из которой следует, что малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами.»⁵ Также следует отметить, что помимо малоимущих граждан предоставление жилого помещения социального найма предоставляется специальным субъектам, к ним относятся военнослужащие, судьи, служащие прокуратуры и другие лица.

Не маловажное значение при рассмотрении вопроса о праве граждан на жилище является предоставление жилища в соответствии с установленными

⁴ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 31.12.2017) [Электронный ресурс] Первоначальный текст документа опубликован «Российская газета» № 1, 12.01.2005. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

⁵ Конституция РФ [Электронный ресурс] : Официальный текст конституции с внесенными поправками от 21.07.2014 опубликован на официальном интернет портале правовой информации 01.08.2014 в «Собрании законодательства РФ» от 04.08.2014 № 31, ст. 4398. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

нормами. «Жилищным Кодексом установлено, что нормой предоставления площади жилого помещения по договору социального найма является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого, определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма. Из «ч. 2 статьи 50 видно, что норма предоставления устанавливается органом местного самоуправления в зависимости от достигнутого в соответствующем муниципальном образовании уровня обеспеченности жилыми помещениями, предоставляемыми по договорам социального найма, и других факторов.»⁶

Несмотря, казалось бы, на достаточную определенность нормы закрепленной в Конституции РФ, ее прочтение позволяет нам распространительно толковать конституционные обязательства государства. Соответственно в жилищные правоотношения могут вступать не только социально не благополучные граждане, но и граждане, изъявившие желание улучшить свое жилищное положение. Так при участии в долевом строительстве многоквартирного дома государство выступает гарантом и для обеспечения прав дольщиков предусмотрена специальная норма, которая устанавливает более сложный порядок не только для граждан, но и в первую очередь для застройщика, устанавливая для него дополнительные виды ответственности.

Вместе с тем в гражданском законодательстве отсутствует понятие «жилище», жилищный кодекс дает определение «жилого помещения» в то время как другие отрасли права дают определение «жилища» неоднозначно. Так в примечании статьи 139 УК РФ под жилищем понимается «индивидуальный жилой дом с входящими в него жилыми и нежилыми помещениями, жилое помещение независимо от формы собственности, входящее в жилищный фонд и пригодное для постоянного или временного проживания, а равно

⁶ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 31.12.2017) [Электронный ресурс] Первоначальный текст документа опубликован «Российская газета» № 1, 12.01.2005. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

иное помещение или строение, не входящее в жилищный фонд, но предназначенные для временного проживания.»⁷

Таким образом, исходя из системного анализа нормативно-правовых актов, можно сделать вывод, что указанное право граждан на жилище закреплено в основном законе РФ и международных правовых актах, государство, принявшее, на себя обязательства по обеспечению обязано проработать инструменты реализации таких прав. Гражданин, имеющий право на получения по договору социального найма жилого помещения должен отвечать требованиям, изложенным в законе, то есть быть малоимущим, в тоже время он может утратить право на предоставление достойного и благоустроенного жилища лишь при таких обстоятельствах, которые либо переместят и изменят суть правоотношений, гарантируя неприкосновенность, либо полностью исчезнут (данное обстоятельство, как правило, возникает смертью субъекта жилищных отношений). Государство в лице федеральных органов исполнительной власти, а также власти субъектов Российской Федерации поощряют жилищное строительство. Жилище является важнейшим компонентом, для благоприятного и успешного существования человека и именно поэтому законодателем уделяется такое большое значение. Итак, учитывая неоднозначность определения «жилища» и отсутствием такого понятия в отраслевом праве при рассмотрении теоретического вопроса переселения из ветхого и аварийного жилья, а также правоприменительной практики следует обратить внимание на особенности реализации права граждан на жилище при принятии решений.

1.2 Правовые аспекты переселения граждан из ветхого, аварийного жилья

Источником правового регулирования переселения из ветхого, и аварийного жилья составляет «Конституция Российской Федерации, Жилищный кодекс (далее – ЖК РФ) Российской Федерации, Федеральный закон от 21

¹ ⁷ Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 № 63-ФЗ (ред. от 31.12.2017) [Электронный ресурс] : опубликован на официальном интернет портале правовой информации URL:<http://www.pravo.gov.ru> 31.12.2017. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

июля 2007 г. N 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства.»⁸ (далее – Закон РЖКХ) Постановления Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу или реконструкции»⁹, Указ президента Российской Федерации от 07.05.2012 № 600 «О мерах по обеспечению граждан РФ доступным и комфортным жильем». С учетом того что в соответствии с положениями Конституции РФ вопросы жилищного законодательства отнесены к совместному ведению Российской Федерации и Субъектов Российской Федерации существует также ряд региональных программ и актов регулирующих данный вопрос в Амурской области».

Закрепленный порядок в ЖК РФ лишь, устанавливает, компенсационный характер для лиц, жилое помещение которых может быть изъято для государственных и муниципальных нужд. Порядок предоставления финансирования при изъятии недвижимости для государственных и муниципальных нужд регулируется Законом РЖКХ. Согласно положениям Закона РЖКХ, нормативно-правовой акт направлен на регулирование общественных отношений, связанных с финансированием за счет Фонда содействия реформирования жилищно - коммунального хозяйства капитального ремонта, а также переселение собственников из ветхого, аварийного жилья.

На основании «пункта 2 абзаца 1 статьи 2 названного Закона РЖКХ аварийным жилищным фондом – признается совокупность жилых помещений в многоквартирных домах, которые признаны в установленном порядке

⁸ Федеральный закон от 21.07.2007 N 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (с изм. и доп., вступ. в силу с 11.01.2018) [Электронный ресурс] : Первоначальный текст документа опубликован «Российская газета» № 162, 27.07.2007. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

⁹ Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47(ред. от 02.08.2016) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» [Электронный ресурс] : опубликовано на официальном интернет-портале правовой информации URL:<http://www.pravo.gov.ru> - 05.08.2016. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

до 1 января 2012 года или применительно к положениям главы 6.3 настоящего Закона о переселении и случаям переселения граждан за счет средств Фонда из аварийного жилищного фонда на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя после 1 января 2012 года аварийными и подлежащими сносу или реконструкции в связи с физическим износом в процессе их эксплуатации.»¹⁰

Переселение граждан из аварийного жилищного фонда - принятие решений и проведение мероприятий в соответствии со статьями 32, 86, частями 2 и 3 статьи 88 Жилищного кодекса Российской Федерации. Исходя из приведенного выше правового обоснования, переселения граждан из ветхого аварийного жилья необходимо отметить следующее: что переселение граждан осуществляется в соответствии с Законом РЖКХ в связи, с чем такое переселение будет считаться изъятием жилого помещения для государственных и муниципальных нужд. Из постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации следует, что «под государственными или муниципальными нуждами при изъятии земельных участков следует понимать потребности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, связанные с обстоятельствами, установленными соответственно федеральными законами или законами субъектов Российской Федерации, удовлетворение которых невозможно без изъятия земельных участков (например, выполнение международных обязательств Российской Федерации, размещение объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов их размещения, застройка в соответствии с генеральными планами городских и сельских поселений).»¹¹

Решение об изъятии жилого помещения путем выкупа должно быть принято компетентным органом, то есть органом государственной власти

¹⁰ Федеральный закон от 21.07.2007 N 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (с изм. и доп., вступ. в силу с 11.01.2018) [Электронный ресурс] : Первоначальный текст документа опубликован «Российская газета» № 162, 27.07.2007. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹¹ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» [Электронный ресурс] : «Российская газета» № 123, 08.07.2009. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

или органом местного самоуправления, принявшими решение об изъятии соответствующего земельного участка для государственных или муниципальных нужд (часть 2 статьи 32 ЖК РФ). Правовое основание пользования собственником жилого помещения земельным участком (собственность, аренда, пожизненное наследуемое владение, право постоянного (бессрочного) пользования) значения не имеет. Порядок подготовки и принятия решения об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд определяется федеральным законодательством, в частности гражданским и земельным законодательством.

Собственнику такого жилого помещения, подлежащего изъятию направляется уведомление о принятом решении, об изъятии жилого помещения и земельного участка, одновременно с направлением уведомления об изъятии необходимо направить проект соглашения об изъятии в порядке и сроки, установленные законодательством Российской Федерации. При этом необходимо учитывать, что надлежащим уведомлением собственника не может являться размещение информационного сообщения только в средствах массовой информации.

Несоблюдение процедуры, предшествующей изъятию жилого помещения у собственника, должно влечь за собой отказ в иске органу государственной власти (органу местного самоуправления) о выкупе жилого помещения. При изъятии жилого помещения выкупная цена изымаемого жилого помещения определяется по правилам, указанным в части 7 статьи 32 ЖК РФ, и включает в себя рыночную стоимость жилого помещения, а также убытки, причиненные собственнику его изъятием, в том числе упущенную выгоду. Примерный перечень возможных убытков собственника жилого помещения приводится в части 7 статьи 32 ЖК РФ. Вместе с тем в выкупную цену жилого помещения, как следует из содержания «части 5 статьи 32 ЖК РФ, не могут включаться произведенные собственником жилого помещения вложения в жилое помещение, значительно увеличившие его стоимость (например, капитальный ремонт), при условии, что они сделаны в период с

момента получения собственником уведомления, указанного в части 4 статьи 32 ЖК РФ, о принудительном изъятии жилого помещения до заключения договора о выкупе жилого помещения и не относятся к числу необходимых затрат, обеспечивающих использование жилого помещения по назначению.»¹²

Еще одним немало важным обеспечением жилищных прав собственника при изъятии является «возмещение рыночной стоимости объекта недвижимости и возмещение убытков связанных с переездом, в которую в том числе включаются убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения переездом, поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него, оформлением права собственности на другое жилое помещение, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду. Также собственнику с его согласия может быть предоставлено другое жилое помещение взамен изымаемого с зачетом его стоимости в зависимости от размера возмещения. Однако если собственник не заключил соглашение об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд, в порядке, установленном земельным законодательством, в том числе по причине несогласия с решением об изъятии у него жилого помещения, допускается принудительное изъятие жилого помещения на основании решения суда. Иск о принудительном выселении может быть подан в течении всего срока действия решения об изъятии, при этом иск не может быть подан ранее трех месяцев с момента получения проекта соглашения об изъятии для государственных и муниципальных нужд.»¹³

Определенный порядок признания многоквартирного дома аварийным, и подлежащего реконструкции определяется Постановлением Правительства

¹² Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 31.12.2017) [Электронный ресурс] Первоначальный текст документа опубликован «Российская газета» № 1, 12.01.2005. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹³ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 31.12.2017) [Электронный ресурс] Первоначальный текст документа опубликован «Российская газета» № 1, 12.01.2005. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

Российской Федерации. Признание многоквартирного дома аварийным и подлежащего реконструкции является основанием для предъявления требования к собственникам помещений о его сносе или реконструкции. Для последующей реакции собственников дома, признанного аварийным и подлежащим сносу установлен разумный срок. Однако, что собственники жилых помещений могут понимать под разумным сроком неясно. Что позволяет субъекта правоотношений трактовать указанный в законе срок по-своему.

«Иной порядок реагирования установлен в отношении территории, на которой расположен многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, в отношении которого принято решение о развитии застроенной территории в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, орган, принявший решение о признании такого дома аварийным, обязан предъявить к собственникам помещений в указанном доме требование о его сносе или реконструкции и установить срок не менее шести месяцев для подачи заявления на получение разрешения на строительство, снос или реконструкцию указанного дома. В случае, если собственником или собственниками многоквартирного дома в течение установленного срока не будет подано в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке заявление на получение разрешения на строительство, снос или реконструкцию такого дома, земельный участок, на котором расположен указанный дом, и жилые помещения в указанном доме подлежат изъятию для муниципальных нужд. Изъятие земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, и жилых помещений в таком доме до истечения срока, допускается только с согласия собственника.»¹⁴

Как установлено «ч. 8 ст. 32 ЖК РФ по соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого жило-

¹⁴ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 31.12.2017) [Электронный ресурс] Первоначальный текст документа опубликован «Российская газета» № 1, 12.01.2005. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

го помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение.»¹⁵ При этом собственнику изымаемого жилого помещения может быть предоставлено с его согласия жилое помещение не только в собственность, но и на иных правовых основаниях, например, по договору социального найма.

При изъятии жилого помещения, как по договору социального найма, так и при предоставлении взамен изымаемого жилого помещения принадлежащего на праве собственности по соглашению с собственником по договору социального найма, при предоставлении жилого помещения применению должна подлежать статья 49 ЖК РФ, однако данной категория граждан, имеющих право на получение жилья по договору социального найма в названной статье отсутствует. Часть 4 статьи 49 ЖК РФ содержит бланкетную норму, которая поясняет, что жилые помещения могут предоставляться, но только в случаях наделения органов муниципалитета государственными полномочиями, как это работает на практике будет выяснено в аналитической части работы.

Переселение граждан из ветхого и аварийного жилья также осуществляется по правилам указанным в статье 84 ЖК РФ и имеет ряд существенных отличий, так «выселение граждан из жилых помещений, занимаемых, по договору социального найма может осуществляться не иначе как по решению суда, при этом выселение из аварийного жилого фонда в соответствии с подпунктами 3), 4) пункта 1.1) абзаца 1 статьи 85 ЖК РФ должно осуществляться с обязательным предоставлением благоустроенного жилого помещения по договору социального найма, в пределах населенного пункта и равнозначным по общей площади, ранее занимаемого жилого помещения.»¹⁶ Однако, в случаях, предусмотренных законом и с согласия в письменной форме граждан предоставление жилого помещения может осуществляться и в другом насе-

¹⁵ Там же.

¹⁶ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 31.12.2017) [Электронный ресурс] Первоначальный текст документа опубликован «Российская газета» № 1, 12.01.2005. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

ленном пункте. Лицам, которые стоят на учете в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий или имеют право состоять на таком учете, предоставление жилого помещения предоставляется по нормам предоставления.

Таким образом, переселение собственников из жилищного фонда признанного в установленном законом порядке аварийным подлежащим сносу имеет правовые черты изъятия жилого помещения и земельного участка для государственных и муниципальных нужд. В тоже время необходимо отметить ее договорную природу, о данном обстоятельстве корреспондирует норма, согласно которой действия, как в отношении собственности, так и сроков, определенных законодательством может осуществляться только с согласия собственника. Договорные отношения также находят отражение в случае выселения с предоставлением другого жилого помещения занимаемого по договору социального найма. Все же необходимо отметить, что выселение по договору социального найма имеет отличительные черты, такое переселение осуществляется только в судебном порядке с предоставлением жилого помещения, в то время как переселение собственников из аварийного жилого фонда предусматривает судебный порядок только в случае несогласия с переселением. Оценивая, в совокупности нормы ЖК РФ и Закона РЖКХ следует отметить, что при реализации прав граждан на жилище, жилище в большей части понимается законодателем как жилое помещение, или его часть отвечающее всем установленным законодательством признакам и обязательно зарегистрированное в установленном законом порядке. Жилое помещение должно быть благоустроенным и отвечать требованиям гигиены и санитарии.

1.3 Порядок признания многоквартирного дома аварийным, и подлежащим сносу

Порядок признания жилого помещения непригодным и аварийным регламентируется Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении положения о признании помещения жи-

лым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.»¹⁷ (далее - Постановление).

Для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации и орган местного самоуправления создает в установленном им порядке комиссию для оценки жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации, в состав комиссии включаются также представители органов, уполномоченных на проведение регионального жилищного надзора государственного контроля и надзора в сферах санитарно-эпидемиологической, пожарной, промышленной, экологической и иной безопасности, защиты прав потребителей и благополучия человека государственного надзора на проведение инвентаризации и регистрации объектов недвижимости, находящихся в городских и сельских поселениях, других муниципальных образованиях, а также в случае необходимости - представители органов архитектуры, градостроительства и соответствующих организаций, эксперты, в установленном порядке аттестованные на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий. Также в состав комиссии включаются собственник жилого помещения с правом совещательного голоса или его представитель, а в случаях оценки жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации или многоквартирного дома, находящегося в федеральной собственности, в состав комиссии с правом решающего голоса включается представитель федерального органа исполнительной власти, осуществляющего полномочия собственника в отношении оцениваемого имущества.

¹⁷ Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47(ред. от 02.08.2016) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» [Электронный ресурс] : опубликовано на официальном интернет-портале правовой информации URL:<http://www.pravo.gov.ru> - 05.08.2016. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

Признание частного жилого помещения непригодным для проживания граждан осуществляется по инициативе собственника путем подачи заявления о признании в орган местного самоуправления.

Основанием для признания жилого помещения непригодным для проживания 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.

Необходимо отметить, что в случае несогласия с выводами комиссии о признании дома аварийным, инициатор, а также третьи лица вправе обратиться в суд и оспорить выводы межведомственной комиссии в судебном порядке.

Таким образом, для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу необходимо не только волеизъявление правообладателя, но и соответствующее заключение, уполномоченной на то комиссии, состав которой зависит от полномочий собственника в отношении оцениваемого имущества. В ходе работы, которой оценивается не только общее физическое состояние и уровень износа эксплуатируемого здания, но и уровень благосостояния, санитарно-эпидемиологических показателей, наличие вредных фак-

торов. Важным является обстоятельства, при которых признанию аварийным и непригодным для проживания домом, в равных правах может быть признано индивидуальное жилое строение, не являющееся многоквартирным домом, подлежит ли при таких обстоятельствах применение норм ЖК РФ, регулирующих изъятие для государственных и муниципальных нужд с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения и имели ли место быть случаи, как признания, так и предоставления в практике Амурской области. Однако если вы собственник жилого помещения, признанного непригодным для проживания, но при этом многоквартирный дом не включен в региональную адресную программу по переселению граждан из ветхого и аварийного жилья, то гражданин вправе рассчитывать только на возмещение за жилое помещение, при этом органы местного самоуправления не обязаны обеспечить собственника изымаемого жилого помещения другим жилым помещением. Как известно из вышеприведенных положений ЖК РФ возмещение осуществляется согласно рыночной стоимости жилого помещения, что ставит в неравноправное положение те многоквартирные дома, которые по каким-либо причинам не были внесены в региональную адресную программу, ведь рыночная стоимость зависит, в том числе и от уровня износа таких домов и вряд ли после такого возмещения будет соблюдено конституционное право на жилище. Другое жилое помещение может быть предоставлено собственнику только после достижения соглашения с органами местного самоуправления, и только с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение. Важно отметить, что собственник может не согласиться с таким изъятием, принудительное изъятие жилого помещения на основании решения суда возможно только при условии предварительного и равноценного возмещения. При этом по заявлению прежнего собственника жилого помещения за ним сохраняется право пользования этим помещением, если в собственности у него нет иных жилых помещений, - на срок не более чем на шесть месяцев после предоставления ему возмещения, если соглашением с ним не установлено иное.

В настоящее время на территории Амурской области реализуется несколько целевых программ предусматривающих, переселение из ветхого, аварийного жилья как из временно предоставленного, так и из жилых помещений, уровень износа которых не позволяет жителям таких домов гарантировать безопасные условия проживания. В основном деятельность субъектов направлена на ликвидацию аварийного жилья в зоне байкало-амурской магистрали. Утверждение региональной программы является обязательным условием выделения бюджетных ассигнований, направленных на ликвидацию жилищного фонда. Множество граждан Амурской области продолжает проживать в жилых помещениях, признанных в установленном законом порядке аварийными и подлежащими сносу еще до 1 января 2012 года, что ставит в затруднительное положение органы местного самоуправления, а граждан заставляет задумываться о несовершенстве не только регионального, но и федерального законодательства предусматривающего такое переселение. Не редко обратить внимание органов государственной власти и местного самоуправления удастся лишь посредством СМИ и используя фемиду. Но предусмотреть все возможные пути развития событий и урегулировать нормами права невозможно, поэтому применению подлежит аналогия закона, которая не всегда отвечает существу и смыслу возникших обстоятельств.

Как отмечено Афанасьевой Ю.Л. «ключевой проблемой реализации программ переселения из ветхого и аварийного жилья является противоречивость законодательства уже на стадии признания жилья аварийным и ветхим. Согласно Закона РЖКХ аварийный жилищный фонд - совокупность жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции в связи с физическим износом в процессе их эксплуатации, т.е. единственной причиной аварийного состояния помещения является его «физический износ». Дефиниции «ветхое жилье» в Законе РЖКХ не содержится. Отсутствуют термины «аварийное» и «ветхое» жилье и в Федеральном законе от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ «Технический регла-

мент о безопасности зданий и сооружений», на соответствие, которому проводится оценка технического состояния зданий и сооружений.»¹⁸

Постановлением Правительства признаются аварийными жилые помещения, получившие повреждения в результате взрывов, аварий, пожаров, землетрясений, неравномерной просадки грунтов, а также в результате других сложных геологических явлений, если проведение восстановительных работ технически невозможно или экономически нецелесообразно. При этом существует опасность для пребывания людей и сохранности инженерного оборудования, а не в результате "физического износа", как указывается в Законе РЖКХ. Ответа на вопрос, какие помещения следует относить к ветхим, в документе также не содержится.

«Критериями и техническими условиями отнесения жилых домов (жилых помещений) к непригодным для проживания, утвержденными Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 20 февраля 2004 г. № 10, в числе других относятся жилые дома в аварийном состоянии и ветхие жилые дома. Жилой дом в аварийном состоянии - дом, состояние которого угрожает безопасности проживания граждан. И поясняется, что аварийное состояние жилого дома наступает в результате деформации, повреждения, снижения прочности и несущей способности одного или группы несущих конструктивных элементов; деформации основания здания; получения повреждений во время землетрясений, просадок, неравномерных осадков, стихийных бедствий и т.п., если эти повреждения не могут быть устранены с одновременным конструктивным обеспечением требований строительных норм и правил к жилым зданиям для особых условий строительства и эксплуатации; аварии, пожара, в случае если проведение восстановительных работ технически невозможно или нецелесообразно с экономической точки зрения.»¹⁹

¹⁸ Правовые проблемы переселения из ветхого и аварийного жилья (на примере Курской и смежных областей) (Афанасьева Ю.Л.)("Правовые вопросы недвижимости", 2014, N 1) [Электронный ресурс] : Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹⁹ Каталог документов Norma CS. URL: <http://www.normacs.ru/Doclist/doc/184G.html>.

Под ветхим жилым домом понимается жилой дом с физическим износом, при котором его прочностные и деформационные характеристики равны или ниже предельно допустимых характеристик, установленных нормативными документами. К ветхим жилым домам относятся кирпичные и каменные дома с физическим износом свыше 70%; деревянные дома и дома со стенами из местных материалов, а также мансарды с физическим износом свыше 65%. Вышеназванный документ к ветхим жилым помещениям причисляет те, которые Закон РЖКХ относит к аварийным.²⁰

Для сопоставления применяемых нормативно-правовых актов регламентирующих переселение граждан из ветхого и аварийного жилья, необходимо провести анализ судебной практики Амурского областного суда и определить наиболее важные и проблемные вопросы правоприменительной практики. На основании проведенного анализа необходимо будет выяснить некоторые правовые особенности переселения, опровергнуть или подтвердить гипотезу существования таких особенностей. На сколько решения Амурского областного суда, отражают и не противоречат нормам законодательства и принимаются ли при принятии решения указания Верховного Суда Российской Федерации, несмотря на то, что такие указания не являются источником правового регулирования, изложенные положения Верховным судом не позволяют двойственно трактовать применяемую норму и игнорировать ее.

²⁰ Постановление Госстроя РФ от 20.02.2004 N 10"Об утверждении критериев и технических условий отнесения жилых домов (жилых помещений) к категории ветхих или аварийных" [Электронный ресурс] : Информационный бюллетень о нормативной, методической и типовой проектной документации", N 7, 2004. Минюстом РФ отказано в регистрации данного документа. - Письмо Минюста РФ от 23.04.2004 N 07/4174-ЮД. «Экономика и жизнь» № 21, 2004. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

2 АНАЛИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ ПРИ РАССМОТРЕНИИ ДЕЛ СВЯЗАННЫХ С ПЕРЕСЕЛЕНИЕМ ИЗ ВЕТХОГО АВАРИЙНОГО ЖИЛЬЯ

Нами изучены теоретические аспекты и нормы отраслевого права, подлежащие применению при переселении граждан из ветхого и аварийного жилья, проводя анализ постановлений суда необходимо дать оценку этим решениям с учетом совокупности и взаимодействия Федерального законодательства, регулирующего данный вид отношений с региональным законодательством. Вместе с тем ряд правовых отличий, указанных в законе нами уже выявлены, однако это касается в первую очередь основания, по которым гражданин занимает жилое помещение, к таким основаниям относится (право собственности, социальный найм, право пожизненного пользования и др.). Проведя, анализ практики принятия судебных постановлений, связанных с переселением из ветхого и аварийного жилья в различных субъектах РФ нам необходимо определить, какие вопросы ставят перед судом граждане и органы местного самоуправления, а также другие лица участвующие в процессе, что является основанием и предметом таких исков и как они разрешаются.

2.1 Практика принятия судебных постановлений, связанных с переселением из ветхого и аварийного жилья в различных субъектах РФ

Изучение практики применения законодательства, регулирующего жилищные отношения в сфере переселения граждан из ветхого, и аварийного жилья в различных регионах РФ, позволит выявить общероссийскую проблематику по данному вопросу и выяснить имеют ли место быть актуальными споры применимо для Амурской области.

Как показывает анализ постановлений суда различных регионов осуществляемый Верховным Судом Российской Федерации по вопросам связанным с признанием жилого помещения непригодными многоквартирных домов аварийными подлежащими сносу и реконструкции основанием рассмотрения таких дел, как правило, является ненадлежащее исполнение органами

местного самоуправления возложенных на них обязательств предусмотренных ЖК РФ.

«Так судами рассматривались дела связанные с действием (бездействием), органов местного самоуправления межведомственных комиссий по обстоятельствам связанным с признанием жилого помещения непригодным для проживания, установления сроков расселения многоквартирных жилых домов признанных аварийными и подлежащими сносу, о внеочередном предоставлении жилого помещения, о выселении, об обеспечении жилищных прав собственника жилого помещения в связи с изъятием земельного участка и жилого помещения в случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, и другие споры.»²¹

Выводы Верховного Суда РФ по рассматриваемому вопросу показали, что суды правильно определяют закон, регулирующий спорные отношения. Решение межведомственной комиссии, органа местного самоуправления по вопросам, связанным с признанием жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, а также действия (бездействие) указанных органов по принятию соответствующих могут быть обжалованы в порядке, предусмотренном Кодексом административного судопроизводства.

Так, гражданин обратился в суд с иском к администрации муниципального образования о признании квартиры непригодной для проживания, не подлежащей восстановлению путем реконструкции или ремонта, о признании права на внеочередное обеспечение жилым помещением по договору социального найма, возложении на ответчика обязанности предоставить жилое помещение на условиях договора социального найма. Коллегия по гражданским делам краевого суда принял исковое заявление гражданина в той части, в которой предусмотрено внеочередное обеспечение жильем по договору со-

²¹ Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за третий квартал 2013 года (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 05.02.2014) [Электронный ресурс] : «Бюллетень Верховного Суда РФ», № 5, 2014. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

циального найма, однако требования гражданина, вытекающие, из понуждения администрации признать жилой дом непригодным для проживания, было отказано. Отказ вполне правомерно мотивировался исключительной компетенцией межведомственной комиссией в зависимости от принадлежности жилого дома к определенному жилищному фонду органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления и не входит в компетенцию суда. Но в то же время гражданину, обратившемуся, в суд было разъяснено, что в целях защиты своих законных прав и интересов он имеет право обжалования действия (бездействия) межведомственной комиссии органа местного самоуправления по вопросу признания жилого дома непригодным для проживания, обратившись в суд в порядке, предусмотренном Кодексом административного производства.

По аналогичному делу коллегия областного суда отменила решение районного суда по иску граждан, о признании жилого дома непригодным для проживания, ссылаясь на часть 4 статьи 15 ЖК РФ и пункты 7, 42, 51, 52 Постановления Правительства в соответствии с которыми признание жилого помещения непригодным для проживания и подлежащим сносу и реконструкции, также относится к исключительной компетенции межведомственной комиссии, и не может устанавливаться судом.

Из судебной практики, приведенной в обзоре судебных постановлений видно, что, несмотря на урегулирование, рядом нормативно-правовых актов признания жилых домов непригодными для проживания, имеет место быть неправильное применение норм материального права, однако вышестоящими судами, своевременно такие судебные постановления отменяются и принимаются новые отвечающие требованиям законодательства.

Важным вопросом при анализе судебных постановлений является порядок принятия решения межведомственной комиссии а также соответствие выводов комиссии нормативно-правовым актам устанавливающих требования к оценке пригодности проживания в таких помещениях. Чаще всего

граждане обжалуют заключения межведомственных комиссий с целью признания незаконным заключения комиссии, возложения на нее обязанности составить заключение в соответствии с установленными законом требованиями.

При рассмотрении таких дел судами рассматривался вопрос о компетентности межведомственных комиссий, насколько данные комиссии отвечали установленным законодательством требованиям, включены ли в состав комиссии представители органов, уполномоченных на проведение государственного контроля и надзора в сфере санитарно-эпидемиологической, пожарной, промышленной, экологической и иной безопасности, защиты прав потребителей и благополучия человека, на проведение инвентаризации и регистрации объектов недвижимости, находящихся в городских и сельских поселениях, других муниципальных образованиях, в необходимых случаях представители органов архитектуры, градостроительства и соответствующих организаций, привлекался ли к работе комиссии собственник жилого помещения либо уполномоченное им лицо, а также эксперты проектно-изыскательских организаций.

Например: решением районного суда, оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам областного суда, удовлетворено заявление граждан о признании незаконным заключения межведомственной комиссии о признании МКД пригодным для проживания и подлежащим ремонту. Определением суда на межведомственную комиссию возложена обязанность повторно рассмотреть вопрос о признании жилого дома пригодным (непригодным) для проживания и установлен срок в течение 30 дней со дня вступления в законную силу судебного постановления.

Как установлено в ходе изучения материалов дела заявителями являются как собственники, так и наниматели жилых помещений в данном МКД. По результатам обследования межведомственной комиссией принято решение о капитальном ремонте дома. При этом удовлетворяя требования заявителей

суд исходил из того что решение, принятое межведомственной комиссией не отвечает требованиям законодательства.

Согласно пункту 43 Постановления Правительства «при оценке соответствия находящегося в эксплуатации помещения установленным в Положении требованиям проверяется его фактическое состояние. Проводится оценка степени и категории технического состояния строительных конструкций и жилого дома в целом, степени его огнестойкости, условий обеспечения эвакуации проживающих граждан в случае пожара, санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов, содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, качества атмосферного воздуха, уровня радиационного фона и физических факторов источников шума, вибрации, наличия электромагнитных полей, параметров микроклимата помещения, а также месторасположения жилого помещения.»²²

Судом установлено, что проведенный осмотр межведомственной комиссии не соответствует вышеприведенным требованиям, согласно акту осмотра жилого помещения межведомственной комиссии следует, что осмотр членами комиссии осуществлялся визуально без использования какого-либо специального оборудования, замеры при исследовании жилого дома также не производились. Кроме того, не были учтены заключения экспертов, приложенные при подаче заявления о признании жилого дома непригодным. Данное заключение эксперта помимо нарушения конструктивных особенностей жилого дома, содержало и выявленные экспертом наличие вредных факторов среды обитания человека, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья, проживающих в указанном доме гражданам вслед-

²² Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47(ред. от 02.08.2016) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» [Электронный ресурс] : опубликовано на официальном интернет-портале правовой информации URL:<http://www.pravo.gov.ru> - 05.08.2016. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

ствии ухудшения технического состояния дома в связи с физическим износом.

В тоже время межведомственной комиссией располагавшей заключением эксперта, выводы приведенные экспертом не оспаривались. Суд признал необоснованным вывод комиссии о возможности проведения капитального ремонта, поскольку он не подтверждался ни техническим заключением о целесообразности и стоимости ремонтных работ, ни каким-либо иным документом.

Следует отметить, что суды вправе удовлетворяя требования о признании незаконным решения межведомственной комиссии, устанавливая срок проведения повторного исследования по вопросу соответствия жилого помещения требованиям Постановлением Правительства, не предрекая ее сущности.

Решением городского суда были частично удовлетворены иски П.С. и П.В., признаны незаконными заключение межведомственной комиссии о признании жилого помещения пригодным для постоянного проживания и постановление главы администрации городского округа в части необходимости проведения капитального ремонта. На администрацию городского округа была возложена обязанность признать жилое помещение, непригодным для проживания.

Отменяя решение городского суда, отправляя, на новое рассмотрение суд апелляционной инстанции в целом согласился с выводами решением суда первой инстанции, в процессе рассмотрения дела была проведена строительная экспертиза в результате, которой было сделано заключение о непригодности. Возлагая обязанность на администрацию городского округа признать жилое помещение, непригодным для проживания суд фактически ограничил права ответчика на самостоятельное принятие решения и не учел, что принятие такого решения относится к исключительной компетенции межведомственной комиссии.

Вопрос рассмотрения судами дел связанных с признанием помещений частного жилого фонда пригодными (непригодными) для проживания, также нашел отражение в обзоре судебной практики. Как показало исследование судебных постановлений, производимое Верховным судом Российской Федерации, гражданин обратился с заявлением в администрацию местного самоуправления о признании частного жилого дома пригодным (непригодным) для проживания. Органы местного самоуправления, отказывая в рассмотрении вопроса, указали, что принятие решения по признанию частных домов пригодными (непригодными) для проживания является правом органа местного самоуправления, но не обязанностью. Суд не согласился с выводами администрации и обязал межведомственную комиссию произвести оценку помещения, относящегося к частному жилому фонду, поскольку иного порядка признания помещений пригодными (непригодными) для дальнейшего проживания, кроме обследования создаваемыми на уровне муниципального образования межведомственными комиссиями не предусмотрено.

Рассматривая вопрос обеспечения жилищных прав собственников жилых помещений, признанных непригодными для проживания в случаях, когда многоквартирный дом признанный аварийным и подлежащим сносу не включен в региональную адресную программу переселения граждан из аварийного жилищного фонда жилищные права собственника такого помещения обеспечиваются с помощью выкупа жилого помещения. Судом обращено внимание, что при рассмотрении вопроса о возможности предоставления собственникам жилых помещений не включенным в адресную программу по переселению, другого пригодного для проживания жилого помещения необходимо руководствоваться разъяснениями, приведенными в подпункте "и" пункта 20 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 года N 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации».

Правильными необходимо считать выводы суда, учитывающих, что в случае, если МКД признан непригодным для проживания и не включен в ре-

гиональную программу, то у органов местного самоуправления существует обязанность лишь по уплате выкупной цены, однако если достигнуто соглашение между собственником и администрацией, то такому собственнику может быть предоставлено другое пригодное для проживания помещение в независимости от того входил ли в региональную программу переселения МКД.

Обращаясь в суд с иском Х., к администрации города о предоставлении другого взамен изымаемого жилого помещения и земельного участка принадлежащего на праве собственности равной 43/98 доли в праве общей долевой собственности квартиры в доме, признанном аварийным и подлежащим сносу, другого пригодного для проживания жилого помещения. Суд в порядке, установленном статьей 32 ЖК РФ, правомерно отказал в удовлетворении требований Х., поскольку у органов местного самоуправления существует обязательства уплаты выкупной цены, а не предоставление другого пригодного для проживания жилого помещения, вследствие того, что дом не включен в региональную адресную программу по переселению и не достигнуто соответствующее соглашение о таком предоставлении.

Также в проведенном обзоре указано право собственника жилого помещения в признанном аварийным и подлежащим сносу многоквартирном доме, если такой дом включен в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, требовать либо предоставления другого пригодного для проживания жилого помещения, либо выплаты выкупной цены за изымаемое жилое помещение. Таким образом, суд вновь подчеркнул договорную сущность правоотношений при изъятии.

Определением областного суда было принято решение об отмене судебного постановления суда первой инстанции, в котором гражданам было оказано в первоочередном предоставлении в собственность жилого помещения. Материалами дела подтверждено, что дом признан в установленном законом порядке межведомственной комиссией аварийным и подлежащим сносу, был включен в перечень многоквартирных домов подлежащих сносу и

реконструкции, однако ко времени рассмотрения дела требований к собственникам жилых помещений в многоквартирном жилом доме о его сносе или реконструкции, в том числе к истцам, в порядке статьи 32 ЖК РФ предъявлено не было. Учитывая длительное бездействие администрации муниципального образования выразившееся в непринятии мер и с учетом того что дом включен в региональную адресную программу. Истцы по своему усмотрению вправе требовать от администрации муниципального образования предоставление другого пригодного для проживания жилого помещения, равно также, как и требования по выплате выкупной цены взамен изымаемого жилого помещения и земельного участка.

В связи с этим и учитывая заявленные требования, судебная коллегия приняла по делу новое решение о возложении на мэрию муниципального образования обязанности предоставить истцам в общую долевую собственность в равных долях равнозначное благоустроенное жилое помещение взамен помещения, признанного аварийным и непригодным для проживания.

При рассмотрении судом вопросов о предъявлении требований органов государственной власти и органов местного самоуправления, к собственникам и членам их семей о выселении в результате признания непригодным жилого помещения для дальнейшего безопасного проживания, о выселении собственников и членов его семьи с предоставлением иного благоустроенного жилого помещения на праве собственности не может быть удовлетворено, если между этими органом власти и собственником не достигнуто соглашение о предоставлении иного жилого помещения взамен изымаемого.

Сопоставление принимаемых судебных постановлений по вопросам переселения собственников жилых помещений, по искам органов власти и органов местного самоуправления показал отсутствие единообразия принимаемых решений. Ряд судов предполагают возможным удовлетворение исков, связанных с принудительным переселением в другое равнозначное благоустроенное жилое помещение, другие суды, что не всегда понятно полагают, что предоставление собственнику непригодного для проживания жилого

помещения другого жилого помещения на праве собственности возможно исключительно при наличии достигнутого об этом соглашения с органом государственной власти или местного самоуправления, принявшим решение о сносе дома.

Необходимо отметить, что позиция последних правильная ведь она нашла отражения в Судебной практике Верховного Суда Российской Федерации. Так, например: определением коллегией по гражданским делам краевого суда было оставлено без изменений решение суда первой инстанции связанное с предъявлением иска муниципалитета о вселении граждан П. и С., признание право собственности на другое жилое помещение и выселение из ранее занимаемого с утратой право собственности. Принимая данное решение, суд исходил из благоустроенности жилого помещения, указывая, что предоставляемое жилое помещение большей площади. В тоже время при рассмотрении вопроса о выселении судом были неправильно применены нормы материального права, так несмотря на то, что граждане являлись собственниками суд к данным правоотношениям применил нормы ЖК РФ, регулирующие выселение нанимателей жилых помещений. Отменяя, принятые постановления и отправляя, дело на новое рассмотрение Верховный Суд указал на несоответствия примененных положений ЖК РФ в отношении собственников. А также вновь обратил внимание на то, что у собственника, проживающего в доме признанного аварийным и подлежащим сносу жилое помещение может быть изъято путем выкупа жилого помещения, в том числе общедолевого имущества и земельного участка на котором расположен такой дом или путем заключения соглашения о предоставлении другого жилого помещения. При этом не имеет правового значения включен ли данный МКД в региональную адресную программу или нет, поскольку обязанность, предусмотренная ЖК РФ по соблюдению порядка изъятия не отпадает.

В связи с тем, что в материалах дела отсутствуют факты подтверждающие, что администрацией предпринимались меры по выкупу принадлежащего собственникам помещения, то П. и С., были лишены права выбора по-

лучение выкупа за изымаемое жилое помещение или предоставление иного пригодного для проживания жилого помещения.

Позиция Верховного Суда Российской Федерации относительно выкупной цены изымаемого участка по большей части касается ни оспаривания выкупной цены как таковой, а включение дополнительных расходов, связанных с переселением к которым относится как использование услуг агентства, так и иные расходы, связанные с переездом. Так по встречному иску к администрации суд принял обоснованным взыскать с администрации и включить в выкупную цену использование услуг агентства по подбору и поиску нового жилого помещения, а также услуги, связанные с переездом. По другому делу суд принял постановление об отказе в удовлетворении предъявляемых требований по оплате расходов, связанных с наймом двухкомнатной и однокомнатной квартир в период решения вопроса о выплате выкупной цены, поскольку предполагаемое возмещение за изъятие комнаты площадью 24.4 квадратных метров не отвечала, по мнению суда, принципу соразмерности возмещения.

Кроме того, к числу убытков, причиненных собственнику изъятием жилого помещения, подлежащих учету при определении выкупной цены жилого помещения, суды обоснованно относят суммы компенсации за произведенный капитальный ремонт.

«Невыполнение наймодателем обязанности по производству капитального ремонта дома, в результате которого произошло снижение уровня надежности здания, может служить основанием для предъявления собственником жилого помещения, приобретшим право собственности в порядке приватизации либо по иному основанию, требований о включении компенсации за произведенный капитальный ремонт многоквартирного дома в выкупную цену жилого помещения на основании части 7 статьи 32 ЖК РФ.»²³

²³ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 31.12.2017) [Электронный ресурс] Первоначальный текст документа опубликован «Российская газета» № 1, 12.01.2005. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

По общему правилу выкупная цена жилого помещения, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником жилого помещения. При возникновении спора о размере выкупной цены рыночная стоимость жилого помещения должна быть установлена по правилам, предусмотренным Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Между тем следует отметить, что единообразной практики в определении выкупной цены изымаемого жилого помещения также не сложилось, об этом говорит нам неоднозначность применения судами выкупной цены, иногда не принимаются во внимание земельные участки, на которых расположены дома признанные аварийными и соответственно судами не включается в выкупную цену такая стоимость. Аналогичная практика сложилась и в применении общедолевой стоимости собственников многоквартирных домов, что само по себе является основанием для возникновения спора по определению выкупной цены.

Поскольку положениями статей 36 - 38 ЖК РФ и статьи 290 ГК РФ установлена неразрывная взаимосвязь между правом собственности на помещения в многоквартирном доме и правом общей долевой собственности на общее имущество в таком доме (включая земельный участок), стоимость доли в праве собственности на такое имущество должна включаться в рыночную стоимость жилого помещения в многоквартирном доме и не может устанавливаться отдельно от рыночной стоимости жилья.

Исходя из вышеизложенного следует отметить правильную позицию тех судов, которые при рассмотрении вопроса об оспаривании выкупной цены установленной администрацией, указывали на обязательном включении в рыночную стоимость земельного участка, расположенной под ним земельного участка и доли в праве общедолевой собственности.

Верховный суд в обзоре судебной практики отметил недопустимость предоставления во внеочередном порядке жилых помещений по договору социального найма гражданам, проживавшим в признанном непригодным

для проживания жилым помещением на основании договоров поднайма, коммерческого найма, безвозмездного пользования.

Сложным и многогранным является вопрос, который также не остался без внимания Верховного Суда Российской Федерации о предоставлении жилого помещения собственнику, утратившему пригодное для проживания жилье, необходимо принимать во внимание весь комплекс юридически значимых обстоятельств, в том числе характер действий, приведших к уничтожению жилого помещения, наличие договора о страховании жилого помещения, объем страховых выплат. Так в одном из решений рассматривается умышленное противоправное действие третьих лиц, установленное судом, в результате которых жилое помещение было утрачено заявителем, но, несмотря на возможность подачи иска в вследствие причинения ущерба заявитель отказался от предъявления данного требования. Более того от администрации было получено разрешение на строительство, на месте сгоревшего дома и вырубки леса, однако истец вырубку леса осуществил и успешно продал, после чего обратился с иском об обеспечении жильем, что свидетельствует о злоупотреблении правом и удовлетворено быть не может.

Не обошел вниманием Верховный Суд Российской Федерации и споры о признании жилого помещения непригодным в порядке, предусмотренном статьями 86, 87 ЖК РФ субъектами таких правоотношений являются наниматели по договору социального найма. Так при подачи иска Министерством образования на основании заключения ООО «Калининградземпроект» о непригодности жилых помещений, суд правомерно отказал в удовлетворении иска, указав, на отсутствие полномочий принятия такого решения ООО «Калининградземпроект», снова указав на отнесение к исключительной компетенции межведомственной комиссии рассмотрения вопросов о признании пригодным (непригодным) жилого помещения.

Верховный суд отметил, что в случае, если дом в котором проживает гражданин, представляет опасность по причине его физического износа, либо в результате неблагоприятного санитарного и технического состояния, то

предоставление другого жилого помещения, отвечающего санитарным и техническим требованиям недопустимо ставить в зависимость от наличия плана и сроков реализации программы переселения. Рассмотрение данного вопроса судами Российской Федерации является наиболее актуальным, заявления граждан, обжалуемых сроки расселения и перенос сроков расселения поступают систематически. Отмечая, что расселение равно также, как и установление и перенос сроков расселения относится к компетенции муниципалитета Верховный Суд указал о недопустимости проживания в таких домах и напомнил о наличии так называемого маневренного фонда. В последующем признав незаконным перенос сроков администрацией, и обязав предоставить другое жилое помещение во внеочередном порядке.

Суды Российской Федерации, опираясь на общие нормы нередко при рассмотрении вопроса об определении площади взамен изымаемого жилого помещения по договорам социального найма вследствие признания жилых помещений аварийными, приходили к выводу о зачете жилых помещений, находящихся в собственности нанимателя и члена семьи нанимателя. Верховный Суд разъяснил об отсутствии оснований такого учета в силу компенсационного характера.

По делам о выселении граждан из жилых помещений в аварийных домах, подлежащих сносу, суды при оценке степени благоустроенности предлагаемого для переселения жилого помещения в основном правильно руководствуются требованиями, определенными в Постановлении Правительства, а также нормативными актами органов местного самоуправления, которыми не могут быть снижены установленные Правительством Российской Федерации минимальные гарантии. Тем не менее суды неоднозначно рассматривают данный вопрос, так по иску администрации о выселении К., суд отказал указав на несоответствие благоустроенности ранее занимаемому помещению ввиду того что предлагаемое жилое помещение было оборудовано печным отоплением, снова указав, что предлагаемое помещение не отвечает компен-

сационному характеру предоставления жилья в порядке статьи 89 и ухудшит условия проживания ответчиков.

Не редки случаи, когда муниципалитет пытается выселить граждан в переоборудованные жилые помещения, суд также проанализировал данную категорию дел и пришел к выводу, что в случаях если ответчик ссылается на непригодность предлагаемого жилого помещения, то юридически значимым фактом, которое входит в предмет доказывания и подлежит исследованию судом является определение соответствия санитарным и техническим нормам. Суд также отметил, что предоставляемое жилое помещение должно находиться в пределах населенного пункта. Гражданам, выселяемым из аварийного жилья, должно быть предоставлено жилое помещения равное по количеству комнат и равнозначное по общей площади ранее занимаемого.

Исходя из проведенного анализа обзора судебной практики Верховного суда Российской Федерации, нами были выявлены три основные категории дел, рассматриваемые, как по правилам Кодекса административного судопроизводства и вытекающих из государственно-властных полномочий, так и в порядке Гражданского процессуального Кодекса.

К первому блоку дел относятся, споры, связанные с обжалованием решений органов местного самоуправления и межведомственных комиссий по установлению сроков переселения, признания жилых домов пригодных (непригодных) для проживания и многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу.

Ко второму блоку относятся споры, связанные с переселением собственников жилых помещений, признанных аварийными и подлежащими сносу. И к третьему справедливо отнесены споры о выселении нанимателей. Разделяя, обзор судебной практики по данным блокам, суд исходил из существа правоотношений и наличием норм, регулирующих переселение в зависимости от основания приобретения права.

Краеугольным камнем стал вопрос расселения аварийных домов и определение сроков расселения, судом было отмечено, что определение сро-

ков относится к компетенции муниципалитета и органов государственной власти. Данный процесс напрямую зависит от поступления в бюджет, бюджетных ассигнований. В целом отмечено, что судами правильно определяются нормы материального и процессуального права при рассмотрении дел, связанных с переселением. Но, несмотря на общий вывод, судом отмечается и несколько разногласий в таких делах как применение норм материального права регулирующих выселение нанимателей к собственникам, правильность определения выкупной цены и соблюдение установленных ЖК РФ существа договорных отношений, предшествующих изъятию жилья и право выбора собственника. Не смотря на то, что в обзоре судебной практики, мало внимания, уделено вопросу определения выкупной цены, на наш взгляд вопрос остается дискуссионным, так как отсутствуют прозрачные нормы определения выкупной цены, указано лишь его договорная сущность с правом оспорить предлагаемую муниципалитетом цену в судебном порядке. Достаточно часто в судах рассматривается вопрос о незаконном сносе жилого помещения, администрация сносит такие дома, минуя процедуру, установленную законодательством, судами признается факт незаконности, однако дальше гражданам чье жилище, было, снесено незаконно приходится доказывать в суде обязанность органов местного самоуправления предоставить жилое помещение.

2.2 Практика принятия судебных постановлений, связанных с переселением из ветхого и аварийного жилья в Амурской области

Проанализировав судебные постановления Амурского областного суда, нами выявлено, что спорные дела при переселении из ветхого аварийного жилья в Амурской области связано, как правило, с определением сроков расселения, предоставлением равнозначной площади взамен изымаемого помещения и обжалование заключений межведомственных комиссий. В качестве иллюстрации приведем лишь некоторые из них, которые на наш взгляд являются наиболее интересными.

Ф. и Р., обратились в суд с иском, в качестве обоснования своих требований указали, что занимали квартиру по договору социального найма, расположенную в г. Свободном по ул. Управленческая 24 кв. 3, который в последующем был снесен, несмотря на строгую регламентацию действий указанных в ЖК РФ администрацией не было предоставлено иное жилое благоустроенное помещение взамен изымаемого. Как установлено материалами дела Ф., и Р., обратились с заявлением к администрации о предоставлении жилого помещения, но получили отказ. Администрация в обоснование принятого отказа указала на решение суда результатом, которого Ф., и Р., утратили права пользования жилым помещением, расположенным по данному адресу. Однако в ходе рассмотрения дела выяснено, что решение об утрате права пользования отменено судом Апелляционной инстанции, и не учтено при принятии решения администрацией. С учетом выявленных обстоятельств на администрацию возложена обязанность предоставить, благоустроенное жилое помещение по договору социального найма, равнозначное ранее занимаемому. Не согласившись с принятым решением, администрация г. Свободного обратилась в Амурский областной суд, в качестве обоснования указала окончание в связи с достижением поставленных целей региональной адресной программы. При указанных обстоятельствах, защита жилищных прав истицы Ф., фактически лишенной жилого помещения, возможна только в порядке ст. 89 ЖК РФ, устанавливающей порядок переселения из аварийного жилищного фонда и гарантии, жилищных прав в связи с выселением по указанным основаниям.

Учитывая вышеизложенное, вывод суда первой инстанции о том, что на органе местного самоуправления лежит обязанность по обеспечению истца Ф., благоустроенным жилым помещением, равноценным ранее занимаемому, являются верными.

Приведенные в апелляционной жалобе доводы о том, что действие региональной адресной программы завершено, правового значения не имеют. Указанные обстоятельства прекращения возникшей в силу закона обязанно-

сти не влекут. Обязанность по обеспечению истца жилым помещением, возникшая у органа местного самоуправления, и не исполненная им, сохраняется до исполнения обязательств.

В целом доводы апелляционной жалобы сводятся к оспариванию оценки доказательств произведенных судом первой инстанции, однако оснований такой переоценки судом апелляционной инстанции не установлено.

Наиболее интересный вопрос судебной практики Амурского областного суда, является иск Б., Х., З., Ц., о признании незаконным решения об аварийности дома межведомственной комиссией, не включением дома в региональную адресную программу, и возложении обязанности предоставить благоустроенное жилые помещения. Дом, расположенный по ул. Зейская д. 23 литер А3 включенный в региональную адресную программу по переселению, признан в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу. Важно отметить, что суды первой и апелляционной инстанции удовлетворили требования истцов, а вот Президиум Амурского областного суда по гражданским делам не согласился с выводами и отправил дело на новое рассмотрение. Спор в отношении данного дома возник в результате разделения по литерам, так литер А3 был признан аварийным и подлежащим сносу, а в отношении литер А1 и А2 такого решения не имелось. Жильцами данных литеров была предпринята попытка в судебном порядке доказать, что литеры входящие и имеющие один адрес ул. Зейская д. 23 является единым сооружением и не может рассматриваться как отдельные конструктивные элементы. Для установления данного обстоятельства жильцами заявлено ходатайство о проведении экспертизы, в целях изучения полной картины происходящего приведем вопросы, поставленные перед экспертизой и выводы сделанные ей.

Судом первой инстанции во исполнение указаний Президиума Амурского областного суда, изложенных в постановлении от 23 мая 2016 года с целью выяснения вопроса о том, являются ли жилые дома литер А1, А2 и А3 по ул. Зейская единым многоквартирным домом была назначена судебная

строительно-техническая экспертиза. Согласно заключению эксперта №140916-13 от 7 октября 2016 года, исследуемые здания по адресам: литер А1 и литер А3 по ул. Зейской Благовещенска Амурской области обладают признаками единства, т.е. имеют общую конструкцию крыши (единые: стропильная система, кровля, фронтоны, обшивка фронтона) и утепление цокольной части в виде «завалинки», по всему периметру обоих зданий, во всем остальном строения являются самостоятельными, независимыми друг от друга объектами недвижимости. Здания по адресам литер А2 и литер А3 - являются самостоятельными, независимыми друг от друга.

На основании на наш взгляд неоднозначной судебной строительно-технической экспертизы судом принято постановление об отказе в удовлетворении требований истцов. Как установлено материалами дела с исковыми требованиями обратились собственники жилых помещений и одним из оснований не признания в установленном порядке дома Литер А1 и А2, являлось отсутствие волеизъявления собственников, на наш взгляд это противоречит существу правоотношений. Невозможно конструктивную часть, являющейся, как установлено экспертизой единой аварийной, а другую нет. Более того межведомственной комиссией принято решение об аварийности дома, что в соответствии с ч. 2 абзаца 1 статьи 2 Закона РЖКХ понятие аварийности дома применимо лишь к многоквартирным домам. Данный вопрос рассмотренный судами Амурской области, является на наш взгляд дискуссионным и заслуживает внимания Верховного Суда Российской Федерации.

Часто судами Амурской области рассматриваются дела, связанные с выселением собственников жилых помещений, которые не согласны с переселением. Как показывает практика применения судами Амурской области норм материального и процессуального права, суды правильно определяют закон при рассмотрении данной категории дел.

При рассмотрении вопроса судами Амурской области о возможности предоставления помещения, в котором проживает гражданин, представляет опасность для жизни и здоровья по причине его аварийного состояния или по

инным основаниям, то предоставление иного жилого помещения, отвечающего санитарным и техническим требованиям, взамен непригодного для проживания не может быть поставлено в зависимость от наличия плана и срока сноса дома. Так Косицин, действующий, в своих интересах и в интересах несовершеннолетнего обратился суд с иском к администрации г. Благовещенска о предоставлении жилого помещения во внеочередном порядке по договору социального найма. В обосновании заявленных требований указали, что по договору социального найма от 08.07.2010 №709 в их владении и пользовании находится 2-х комнатная квартира №4, общей площадью 40,4 кв. м, жилой площадью 26,9 кв. м, в многоквартирном жилом доме № 327 по ул. Зейская в г. Благовещенске. Заключение городской межведомственной комиссии №49 от 06.06.2007 многоквартирный жилой дом №327 по ул. Зейская в г. Благовещенск признан аварийным и подлежащим сносу. Истцы других жилых помещений в собственности или на условиях договора найма не имеют. Рассматривая данный вопрос суд руководствовался положением статьи 57 ЖК РФ, согласно которой для предоставления во внеочередном порядке требуется признание малоимущности, данное требование обусловлено вполне правомерным требованием суда. Так как в обоснование иска Косициным не был поставлен вопрос об опасности жизни и здоровью в проживаемом признанном аварийным доме. Таким образом, данный вопрос судом не исследовался, поэтому предоставление благоустроенного жилого помещения по договору социального найма вне очереди удовлетворения не нашел.

Анализ судебной практики Амурского областного суда показал, что споры разрешаемые судом возникают в основном между нанимателями помещений подлежащих выселению, определению сроков расселения, а также споры связанные с правильным применением равнозначности при выселении. Практика в Амурском регионе также не однозначна, однако проанализировав достаточно большой пласт материала, связанного с переселением нами не выявлено некоторых споров, которые отражены в обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации.

К таким вопросам относятся:

- оспаривание выкупной цены изымаемого помещения;
- право собственников при изъятии получение выкупной цены или предоставление иного благоустроенного жилого помещения в зависимости от достигнутого соглашения и другие вопросы.

Вследствие проведенного анализа судебных постановлений Амурского областного суда следует отметить достаточно узкую направленность судебной практики. Это свидетельствует о том, что администрацией муниципальных образований Амурской области соблюдает установленный законодательством порядок признания многоквартирных домов аварийными. Однако существуют и некоторые спорные моменты, указывающие на поспешность принятых решений администрацией, которые при рассмотрении судом Амурской области подлежат признанию незаконными. Часто органы исполнительной власти и органы местного самоуправления ссылаются на отсутствие средств, предусмотренных программой переселения, ставя в прямую взаимосвязь финансирование с обязанностью предоставления взамен изымаемых жилых помещений. Как справедливо указывалось в обзоре судебной практики, так и в работе Амурского областного суда отмечается высокая социальная значимость, произвольного лишения жилища, дается надлежащая правовая оценка деятельности компетентных органов. Акцентируется внимание о развитии правовой культуры всеми субъектами правоотношений, обязательным исполнением обязательств, возложенных законом.

Большинство судебных постановлений Амурского областного суда связаны с переносом сроков расселения домов, которые годами ожидают очереди на переселение, но, несмотря на вышеуказанные обстоятельства, не могут быть переселены из-за отсутствия должного финансирования, со стороны органов местного самоуправления принимаются все меры для обеспечения жилыми помещениями истцов в рамках программных мероприятий. Суды, несмотря на вышеприведенные обстоятельства, принимают решения о возложении обязанности о переселении, однако ввиду отсутствия финанси-

рования такие постановления являются неисполнимыми. Что заставляет граждан вновь обращаться в суд, но уже с иными требованиями и к иным органам. Даже принятое решение в части предоставления другого жилого помещения в независимости от основания занимаемого жилого помещения не может гарантировать его исполнение. Что заставляет задуматься о внесении корреспондирующей нормы права, которая установит не только ответственность за неисполнение решения суда администрацией. Но и введет тот инструмент реализации исполнения решения суда, согласно которому органы местного самоуправления и исполнительной власти не смогут ссылаться на отсутствие финансирования, или предусмотреть возможность амортизационного фонда, предусматривающего финансирование по принятым судебным постановлениям.

Из анализа судебной практики Амурского областного суда выявлено, что одной из проблем признания МКД аварийным и подлежащим сносу является отсутствие волеизъявления собственников о признании такого дома аварийным и инициировании работы такой комиссии в отношении домов собственниками, которых являются. Исходя из объективной оценки правовой образованности граждан, проживающих в аварийных домах, о приведенных выше обстоятельствах собственники жилых помещений с колоссальным физическим износом просто не знают. Поэтому важно наделять органы государственной власти и местного самоуправления инициировать оценку благоустроенности дома в независимости от прямого волеизъявления собственников, и согласовать выводы, сделанные такой комиссией. Данное изменение поможет избежать абсурдных заключений межведомственных комиссий, когда часть здания, находящееся под одной крышей, а крыша, как известно, является неотделимой частью и конструктивным элементом дома признается аварийным, а другая вследствие того, что не является муниципальным жилым фондом и отсутствует волеизъявление собственников, не является аварийным. На наш взгляд такие заключения противоречат здравому смыслу, а чем как не здравому смыслу должны соответствовать принимаемые судами

решения. Ведь все нормы гражданского, в том числе и жилищного права, и об этом следует помнить всегда, взяты из жизни и не могут являться абстрактными.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Переселение собственников из жилищного фонда признанного в установленном законом порядке аварийным подлежащим сносу имеет правовые черты изъятия жилого помещения и земельного участка для государственных и муниципальных нужд. В тоже время необходимо отметить ее договорную природу, о данном обстоятельстве корреспондирует норма, согласно которой действия, как в отношении собственности, так и сроков определенных законодательством может осуществляться только с согласия собственника. Договорные отношения также находят отражение в случае выселения с предоставлением другого жилого помещения занимаемого по договору социального найма. Все же необходимо отметить, что выселение по договору социального найма имеет отличительные черты, такое переселение осуществляется только в судебном порядке с предоставлением жилого помещения, в то время как переселение собственников из аварийного жилого фонда предусматривает судебный порядок только в случае несогласия с переселением, либо предложенной выкупной ценой. Оценивая, в совокупности нормы ЖК РФ и Закона РЖКХ следует отметить, что при реализации прав граждан на жилище, жилище в большей части понимается законодателем как жилое помещение, или его часть отвечающее всем установленным законодательством признакам и обязательно зарегистрированное в установленном законом порядке. Жилое помещение должно быть благоустроенным и отвечать требованиям гигиены и санитарии.

Для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу необходимо не только волеизъявления правообладателя, но и соответствующее заключение, уполномоченной на то комиссии, состав которой зависит от полномочий собственника в отношении оцениваемого имущества. В ходе работы, которой оценивается не только общее физическое состояние и уровень износа эксплуатируемого здания, но и уровень благосостояния, санитарно-эпидемиологических показателей, наличие вредных факторов.

Другое жилое помещение может быть предоставлено собственнику только после достижения соглашения с органами местного самоуправления, и только с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение. Важно отметить, что собственник может не согласиться с таким изъятием, принудительное изъятие жилого помещения на основании решения суда возможно только при условии предварительного и равноценного возмещения. При этом по заявлению прежнего собственника жилого помещения за ним сохраняется право пользования этим помещением, если в собственности у него нет иных жилых помещений, - на срок не более чем на шесть месяцев после предоставления ему возмещения, если соглашением с ним не установлено иное.

Изучение практики применения законодательства регулирующего жилищные отношения в сфере переселения граждан из ветхого, и аварийного жилья в различных регионах РФ, позволил выявить общероссийскую проблематику по данному вопросу, и выяснить имеют ли место быть актуальными споры применимо для Амурской области.

Как показывает анализ постановлений суда различных регионов осуществляемый Верховным Судом Российской Федерации по вопросам связанным с признанием жилого помещения непригодными многоквартирных домов аварийными подлежащими сносу и реконструкции основанием рассмотрения таких дел, как правило, является ненадлежащее исполнение органами местного самоуправления возложенных на них обязательств предусмотренных ЖК РФ.

Краеугольным камнем стал вопрос расселения аварийных домов и определение сроков расселения, судом было отмечено, что определение сроков относится к компетенции муниципалитета и органов государственной власти. Данный процесс напрямую зависит от поступления в бюджет, бюджетных ассигнований. В целом отмечено, что судами правильно определяются нормы материального и процессуального права при рассмотрении дел связанных с переселением. Но, несмотря на общий вывод, судом отмечается и

несколько разногласий в таких делах как применение норм материального права регулирующих выселение нанимателей к собственникам, правильность определения выкупной цены и соблюдение установленных ЖК РФ существа договорных отношений предшествующих изъятию жилья и право выбора собственника. Не смотря на то, что в обзоре судебной практики, мало внимания, уделено вопросу определения выкупной цены, на наш взгляд вопрос остается дискуссионным, так как отсутствуют прозрачные нормы определения выкупной цены, указано лишь его договорная сущность с правом оспорить предлагаемую муниципалитетом цену в судебном порядке. Достаточно часто в судах рассматривается вопрос о незаконном сносе жилого помещения, администрация сносит такие дома, минуя процедуру установленную законодательством, судами признается факт незаконности, однако дальше гражданам чье жилище, было, снесено незаконно приходится доказывать в суде обязанность органов местного самоуправления предоставить жилое помещение.

Анализ судебной практики Амурского областного суда показал, что споры разрешаемые судом возникают в основном между нанимателями помещений подлежащих выселению, определению сроков расселения, а также споры связанные с правильным применением равнозначности при выселении. Практика в Амурском регионе также не однозначна, однако проанализировав достаточно большой пласт материала, связанного с переселением нами не выявлено некоторых споров, которые отражены в обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации.

К таким вопросам относятся:

- оспаривание выкупной цены изымаемого помещения;
- право собственников при изъятии получение выкупной цены или предоставление иного благоустроенного жилого помещения в зависимости от достигнутого соглашения и другие вопросы.

Вследствие проведенного анализа судебных постановлений Амурского областного суда следует отметить достаточно узкую направленность судеб-

ной практики. Это свидетельствует о том, что администрацией муниципальных образований Амурской области соблюдает установленный законодательством порядок признания, многоквартирных домов аварийными. Однако существуют и некоторые спорные моменты, указывающие на поспешность принятых решений администрацией, которые при рассмотрении судом Амурской области подлежат признанию незаконными. Часто органы исполнительной власти и органы местного самоуправления ссылаются на отсутствие средств предусмотренных программой переселения, ставя в прямую взаимосвязь финансирование с обязанностью предоставления взамен изымаемых жилых помещений. Как справедливо указывалось в обзоре судебной практики, так и в работе Амурского областного суда отмечается высокая социальная значимость, произвольного лишения жилища, дается надлежащая правовая оценка деятельности компетентных органов. Акцентируется внимание о развитии правовой культуры всеми субъектами правоотношений, обязательным исполнением обязательств возложенных законом.

Большинство судебных постановлений Амурского областного суда связаны с переносом сроков расселения домов, которые годами ожидают очереди на переселение, но, несмотря на вышеуказанные обстоятельства, не могут быть переселены из-за отсутствия должного финансирования, со стороны органов местного самоуправления принимаются все меры для обеспечения жилыми помещениями истцов в рамках программных мероприятий. Суды, несмотря на вышеприведенные обстоятельства, принимают решения о возложении обязанности о переселении, однако ввиду отсутствия финансирования такие постановления являются неисполнимыми. Что заставляет граждан вновь обращаться в суд, но уже с иными требованиями и к иным органам. Даже принятое решение в части предоставления другого жилого помещения в независимости от основания занимаемого жилого помещения не может гарантировать его исполнение. Что заставляет задуматься о внесении корреспондирующей нормы права, которая установит не только ответственность за неисполнение решения суда администрацией. Но и введет тот ин-

струмент реализации исполнения решения суда, согласно которому органы местного самоуправления и исполнительной власти не смогут ссылаться на отсутствие финансирования, или предусмотреть возможность амортизационного фонда предусматривающего финансирование по принятым судебным постановлениям.

Из анализа судебной практики Амурского областного суда выявлено, что одной из проблем признания МКД аварийным и подлежащим сносу является отсутствие волеизъявления собственников о признании такого дома аварийным и инициировании работы такой комиссии в отношении домов собственниками которых являются. Исходя из объективной оценки правовой образованности граждан проживающих в аварийных домах, о приведенных выше обстоятельствах собственники жилых помещений с колоссальным физическим износом просто не знают. Поэтому важно наделять органы государственной власти и местного самоуправления инициировать оценку благоустроенности дома в независимости от прямого волеизъявления собственников, и согласовать выводы, сделанные такой комиссией. Данное изменение поможет избежать абсурдных заключений межведомственных комиссий, когда часть здания, находящееся под одной крышей, а крыша, как известно, является неотделимой частью и конструктивным элементом дома признается аварийным, а другая вследствие того, что не является муниципальным жилым фондом и отсутствует волеизъявление собственников, не является аварийным. На наш взгляд такие заключения противоречат здравому смыслу, а чем как не здравому смыслу должны соответствовать принимаемые судами решения. Ведь все нормы гражданского, в том числе и жилищного права, и об этом следует помнить всегда, взяты из жизни и не могут являться абстрактными.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

I Правовые акты

1 Европейская социальная хартия (пересмотренная) ратифицирована Федеральным законом от 03.06.2009 № 101-ФЗ. [Электронный ресурс] : «Российская газета», N 102, 05.06.2009. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

2 Международный пакт о гражданских и политических правах ратифицирован Указом Президиума ВС СССР от 18.09.1973 N 4812-VIII с [Электронный ресурс] : Ведомости Верховного Совета СССР", 28.04.1976, N 17, ст. 291. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

3 Постановление ВС РСФСР от 22.11.1991 N 1920-1 «О Декларации прав и свобод человека и гражданина». [Электронный ресурс] : «Ведомости СНД РСФСР и ВС РСФСР» 26.12.1991, № 52, ст. 1865. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

4 Конституция Российской Федерации [Электронный ресурс] : Официальный текст конституции с внесенными поправками от 21.07.2014 опубликован на официальном интернет портале правовой информации URL:<http://www.pravo.gov.ru> 01.08.2014 в «Собрании законодательства РФ» от 04.08.2014 № 31, ст. 4398. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

5 Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть первая) [Электронный ресурс] : от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017) (опубликован на Официальном интернет-портале правовой информации <http://www.pravo.gov.ru> - 29.12.2017). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

6 Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 31.12.2017) [Электронный ресурс] Первоначальный текст документа

опубликован «Российская газета» № 1, 12.01.2005. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

7 Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 № 63-ФЗ (ред. от 31.12.2017) [Электронный ресурс] : опубликован на официальном интернет портале правовой информации URL:<http://www.pravo.gov.ru> 31.12.2017. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

8 Уголовно-процессуальный кодекс Российской Федерации от 18.12.2001 № 174-ФЗ (ред. от 31.12.2017) [Электронный ресурс] : Первоначальный текст документа опубликован в «Российская газета» № 249, 22.12.2001. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

9 Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (с изм. и доп., вступ. в силу с 11.01.2018) [Электронный ресурс] : Первоначальный текст документа опубликован «Российская газета» № 162, 27.07.2007. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

10 Указ президента Российской Федерации от 07.05.2012 № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем». [Электронный ресурс] : опубликован на Официальном интернет-портале правовой информации <http://www.pravo.gov.ru> - 07.05.2012. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

11 Постановление Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции». [Электронный ресурс] : опубликован на официальном интернет-портале правовой информации <http://www.pravo.gov.ru> 05.08.2016. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

12 Постановление Правительства РФ от 21.02.2013 № 147 «О порядке предоставления в 2013 - 2017 годах субсидий в виде имущественных взносов Российской Федерации в государственную корпорацию - Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства и об особенностях

предоставления финансовой поддержки субъектам Российской Федерации». [Электронный ресурс] : опубликовано на Официальном интернет-портале правовой информации <http://www.pravo.gov.ru> - 13.04.2017. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

13 Распоряжение правительства Российской Федерации от 26.03.2013 № 1743-р «Об утверждении комплекса мер, направленных на решение задач, связанных с ликвидацией аварийного жилищного фонда» (ред. от 25.01.2018) [Электронный ресурс] : опубликовано на Официальном интернет-портале правовой информации <http://www.pravo.gov.ru> - 01.10.2013. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

II Специальная литература

14 Афанасьева, Ю.Л. Правовые проблемы переселения из ветхого и аварийного жилья (на примере Курской и смежных областей) Ю.Л. Афанасьева // [Электронный ресурс] : Правовые вопросы недвижимости. 2014. № 1. С. 20 - 25. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

15 Болгова, В.В., Выселение из жилых помещений и проблемы обеспечения социальной и демографической безопасности в России // В.В Болгова, Е.Е. Новопавловская [Электронный ресурс] : Вестник Волжского университета имени В.Н. Татищева. – Тольяти - № 4 2016. Юридические науки – С.49. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

16 Кондрашев, К. Выселение из жилого помещения: порядок и особенности реализации // К. Кондрашев [Электронный ресурс] : Жилищное право – 2015 № 8 – С. 73-82. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

17 Костко, В.С. Жилые помещения: права граждан при приобретении и управлении. Комментарии и разъяснения специалистов юридической фирмы «АВЕЛАН» / [Электронный ресурс] В.С. Костко, С.Л. Казинец, Н.В. Северина и др. М.: Библиотечка «Российской газеты», 2013. Вып. 22. 144 с. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

18 Кундалев-Лычковский, Е.В. Надзор за исполнением законодательства в сфере реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье - гражданам России» // Е.В. Кундалев-Лычковский [Электронный ресурс] : Законность. 2013. № 7. С. 22 - 24. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

19 Левин, Ю.А. Капитальный ремонт жилищного фонда: источники финансового обеспечения // Ю.А. Левин [Электронный ресурс] : Финансы. 2014. N 3. С. 31 - 35. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

20 Новоструев, А.Г. Судебные решения по некоторым жилищным делам о выселении // А.Г. Новоструев [Электронный ресурс] : Арбитражный и гражданский процесс – 2015 № 1 – С. 14-18. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

21 Оглы Али-заде, Д.Б. Принудительное исполнение актов судов и иных органов в отношении юридических лиц (организаций и предпринимателей). Проблемные аспекты: сборник материалов международной научно-практической конференции, [Электронный ресурс] : 4 - 8 июня 2012 г., г. Воронеж / З.М. Оглы Али-заде, Д.Б. Симон, Л.В. Бутько и др.; отв. ред. А.О. Парфенчиков, Д.Х. Валеев. М.: Статут, 2013. 352 с. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

22 Плехотко, К.К. Право на жилище и правовое регулирование последствий признания юридических фактов действиями, влекущими ухудшение жилищных условий // К.К. Плехотко [Электронный ресурс] «Современное право», 2015, № 2. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

23 Плещицкая, Х. Права собственников жилых помещений при сносе ветхого жилья // Х. Плещицкая [Электронный ресурс] : Жилищное право. 2014. N 11. С. 33 - 42. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

24 Рыжков, М.И. Судебная защита прокурорами интересов граждан и государства в сфере реализации приоритетных национальных проектов // М.И. Рыжков [Электронный ресурс] : Законность. 2014. № 10. С. 26 - 30. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

25 Северина, Н.В. Какими правами обладают собственники жилья, подлежащего сносу? // Н.В. Северина [Электронный ресурс] : «Азбука права». 2015. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

26 Сушина, Т.Е. Защита прокурором прав граждан - участников долевого строительства многоквартирных домов // Т.Е. Сушина [Электронный ресурс] : Законность. 2016. № 3. С. 21 - 25. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

27 Трофимов, В.Н. Подборка судебных решений за 2014 год: Статья 32 «Обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд» ЖК РФ В.Н. Трофимов [Электронный ресурс] : Вестник Волжского университета имени // В.Н. Татищева. – Тольяти - № 4, 2016. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

28 Урываев, А.В. Проблемы реализации выселения граждан с предоставлением другого жилого помещения // А.В. Урываев [Электронный ресурс] : Научный вестник Волгоградского филиала РАНХ и ГС. Серия: Юриспруденция – 2015 № 2. С. 87-93. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

III Правоприменительная практика

29 Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» [Электронный ресурс] : «Российская газета» № 123, 08.07.2009. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

30 «Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации» (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 24.12.2014). [Электронный ресурс] : Бюллетень Верховного Суда РФ № 3, март, 2015. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

31 Определение Верховного Суда РФ от 14.10.2014 № 13-КГ14-2 «О переселении из аварийного жилого помещения в другое благоустроенное жилое помещение и снятии с регистрационного учета». [Электронный ресурс] : Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

32 Письмо Минстроя России от 02.02.2015 № 2328 – ЛС/05 в ответ на представление счетной палаты Российской Федерации от 19.09.2014 № ПР 13-281/1308. [Электронный ресурс] : Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

33 Определение Конституционного Суда РФ от 05.03.2009 N 376-О-П «По жалобе гражданина Алексева Романа Владимировича на нарушение его конституционных прав пунктом 1 части 2 статьи 57 Жилищного кодекса Российской Федерации». [Электронный ресурс] : Собрание законодательства РФ 29.06.2009, № 26, ст. 3264. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

34 «Бюллетень судебной практики Московского областного суда за второй квартал 2011 года». [Электронный ресурс] : Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

35 Постановление президиума Московского областного суда от 25.01.2012 N 18 по делу N 44Г-236/11. [Электронный ресурс] : Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

36 «Обзор кассационной и надзорной практики Пермского краевого суда по гражданским делам за второе полугодие 2011 года». [Электронный ресурс] : Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

37 Определение Верховного Суда РФ от 18.11.2014 N 81-КГ14-16. [Электронный ресурс] : Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

38 Апелляционное определение Пермского краевого суда от 18.06.2014 по делу № 33-5491. Правовая система Консультант плюс. [Электронный ресурс] : Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

39 Апелляционное определение Иркутского областного суда от 04.02.2013 по делу № 33-635/2013. Правовая система Консультант плюс. [Электронный ресурс] : Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

40 Апелляционное определение Амурского областного суда от 12.12.2012 по делу N 33АП-3421/12. [Электронный ресурс] : Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

41 Апелляционное определение Амурского областного суда от 12.12.2016 по делу № 33АП-7776/16. [Электронный ресурс] : Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

42 Апелляционное определение Амурского областного суда от 16.05.2016 по делу № 33АП-3019/16. [Электронный ресурс] : Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

43 Апелляционное определение Амурского областного суда от 30.06.2017 по делу № 33АП-3184/2017. [Электронный ресурс] : Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

44 Апелляционное определение Амурского областного суда от 24.06.2015 по делу № 33АП- 2494/15. [Электронный ресурс] : Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

45 Апелляционное определение Амурского областного суда от 27.02.2017 по делу № 33АП- 1007/17. [Электронный ресурс] : Документ

опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».

46 Апелляционное определение Амурского областного суда от 03.02.2017 по делу № 33АП- 529/17. [Электронный ресурс] : Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

47 Апелляционное определение Амурского областного суда от 23.06.2017 по делу 33АП- 2616/17. [Электронный ресурс] : Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

48 Апелляционное определение Амурского областного суда от 06.06.2016 по делу № 33АП- 3424/16. [Электронный ресурс] : Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».

49 Апелляционное определение Амурского областного суда от 06.06.2016 по делу № 33АП- 3424/16. [Электронный ресурс] : Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».

50 Апелляционное определение Амурского областного суда от 27.08.2016 по делу 33АП- 5601/16. [Электронный ресурс] : Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

51 Апелляционное определение Амурского областного суда от 11.08.2017 по делу 33АП- 3279/17. [Электронный ресурс] : Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

52 Апелляционное определение Амурского областного суда от 29.06.2015 по делу 33АП- 2651/15. [Электронный ресурс] : Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

53 Апелляционное определение Амурского областного суда от 11.07.2014 по делу № 33 АП-2561/2014. [Электронный ресурс] : Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».

54 Апелляционное определение Амурского областного суда от 23.07.2017 по делу №33АП-3059/2017. [Электронный ресурс] : Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».

55 Апелляционное определение Амурского областного суда от 11.11.2016 по делу № 33АП- 7225/16. [Электронный ресурс] : Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».

56 Апелляционное определение Амурского областного суда от 26.09.2016 по делу № 33АП- 6104/16. [Электронный ресурс] : Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».

57 Апелляционное определение Амурского областного суда от 03.05.2017 по делу № 33АП-1959/17. [Электронный ресурс] : Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

58 Апелляционное определение Амурского областного суда от 10.10.2016 по делу № 33АП- 6397/16. [Электронный ресурс] : Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».

59 Апелляционное определение Амурского областного суда от 05.12.2016 по делу № 33АП- 7592/16. [Электронный ресурс] : Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».