

Невзорова Ольга Алексеевна

студентка

Сырцова Екатерина Андреевна

студентка

Научный руководитель

Яковлев Валерий Иванович

канд. юрид. наук, доцент, доцент

ФГАОУ ВО «Белгородский государственный
национальный исследовательский университет»

г. Белгород, Белгородская область

ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ ГРАЖДАН, ЧЬИ ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ ПРИЗНАНЫ НЕПРИГОДНЫМИ ДЛЯ ПРОЖИВАНИЯ. ПРОБЛЕМЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ВЫКУПНОЙ СТОИМОСТИ

***Аннотация:** в статье рассматриваются ключевые аспекты обеспечения жилищных прав граждан при признании их жилых помещений непригодными для проживания, анализируются существующие проблемы установления выкупной стоимости. Материалами для исследования послужили законодательные и нормативные акты в области жилищного права, а также судебная практика.*

***Ключевые слова:** жилищные права, аварийное жилье, жилье непригодное для проживания, оценочная стоимость, выкупная стоимость.*

В современных условиях устаревания заселенного жилищного фонда одной из наиболее острых проблем остается обеспечение жилищных прав граждан, проживающих в аварийных и непригодных для проживания помещениях. Особую актуальность приобретает вопрос справедливого определения выкупной стоимости таких жилых помещений при их изъятии муниципалитетом.

Практика показывает, что установление адекватной выкупной цены представляет собой сложный и многогранный процесс, требующий учета множества

факторов. При этом существующие механизмы определения стоимости нередко приводят к существенным разногласиям между собственниками жилья и уполномоченными органами.

Проблема усугубляется тем, что рыночная стоимость такого имущества не может определяться по обычным критериям, поскольку оно не подлежит отчуждению на открытом рынке в качестве жилого помещения.

В данной статье рассматриваются ключевые аспекты обеспечения жилищных прав граждан при признании их жилых помещений непригодными для проживания, анализируются существующие проблемы установления выкупной стоимости.

Цель исследования заключается в изучении проблематики установления выкупной стоимости жилого помещения, признанного непригодным (аварийным) для проживания и выявлении мер по защите прав граждан от передачи прав на свое жилье по заниженной стоимости муниципалитету.

Материалами для исследования послужили законодательные и нормативные акты в области жилищного права, сноса и реконструкции зданий, а также судебная практика в части споров о размере выкупной стоимости жилья, признанного непригодными для проживания (аварийным).

В исследовании применялись анализ судебной практики, системный подход к рассмотрению обусловленной проблематики, формально-юридический метод, сравнительно-правовой метод, а также метод правового моделирования.

Результаты исследования и их обсуждение.

Вопрос обеспечения жилищных прав граждан, проживающих в аварийных и непригодных для проживания помещениях, постоянно остается острым в нашем государстве.

Фундаментальное право каждого гражданина на жилище отражено в ч.1 ст. 40 Конституции РФ: «Каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища» [1].

Жилищный кодекс РФ выполняет важнейшие функции по защите прав граждан в жилищной сфере, обеспечению порядка в сфере ЖКХ и созданию правовых механизмов для эффективного управления жилищным фондом страны [2].

Согласно ч. 4 ст. 15 Жилищного кодекса РФ установлено, что жилое помещение может быть признано непригодным [2].

Понятие аварийного жилья регулируется законодательством РФ, в частности Жилищным кодексом РФ и Постановлением Правительства РФ №47 от 28 января 2006 года «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» [5].

В общем понимании, жилое помещение, признанное непригодным для проживания – это помещение, которое не соответствует установленным требованиям для жилых помещений по различным критериям. О.К. Мещерякова и С.А. Степанцова обращают внимание на то, что непригодным может быть признано как отдельное помещение в многоквартирном доме, так и весь дом целиком [7].

Жилым помещением признается согласно ст. 16 ЖК РФ [2], п. 5 Постановления Правительства РФ от 28.01.2006 №47) [5]:

- жилой дом, часть жилого дома;
- квартира, часть квартиры;
- комната (ст. 16 ЖК РФ).

Д.М. Хлопов указывает, что в соответствии с установленным регламентом, процедура признания жилого помещения непригодным для проживания представляет собой комплексный процесс, включающий несколько последовательных этапов [10].

Первоначальной стадией является идентификация оснований для инициирования процедуры признания помещения непригодным для проживания. Согласно пп. 33, 35–40 Положения, утв. Постановлением Правительства РФ от

28.01.2006 №47 [5] таковым относятся: выявление вредных факторов среды обитания, не обеспечивающих безопасность жизни (значительно деформированы фундамент, стены, несущие конструкции) и здоровья граждан, изменение параметров микроклимата, не соответствующее санитарно-эпидемиологическим требованиям, а также расположение помещения в зонах с превышенными показателями безопасности.

После установления оснований следует этап обращения в уполномоченные органы. Заинтересованное лицо направляет заявление в межведомственную комиссию, созданную при органе исполнительной власти субъекта РФ или органе местного самоуправления. К заявлению прилагаются необходимые документы, включающие правоустанавливающие документы на жилое помещение и заключение специализированной организации по результатам обследования помещения [5].

Межведомственная комиссия осуществляет рассмотрение поступившего обращения в регламентированные сроки. В течение 30 календарных дней с момента регистрации заявления проводится всестороннее исследование представленных материалов. В случаях, когда помещение пострадало в результате чрезвычайной ситуации, срок рассмотрения сокращается до 20 календарных дней [5].

В ходе рассмотрения заявления комиссия может принять решение о необходимости проведения дополнительного обследования помещения. При этом составляется акт обследования, участие в котором представителей органов архитектуры, градостроительства и экспертов является обязательным [5].

По результатам рассмотрения заявления и проведенного обследования комиссия формирует заключение о выявлении оснований для признания помещения непригодным для проживания. На основании данного заключения уполномоченный орган принимает окончательное решение о признании жилого помещения непригодным для проживания и издает соответствующее распоряжение [5].

В распоряжении указываются дальнейшие действия относительно использования помещения, сроки отселения физических и юридических лиц (в случае признания многоквартирного дома аварийным) или необходимость проведения ремонтно-восстановительных работ [5].

Следует отметить, что заинтересованные лица имеют право обжаловать решение уполномоченного органа и заключение межведомственной комиссии в судебном порядке, что обеспечивает дополнительную защиту их прав и законных интересов [5].

Права граждан, чье жилье признано непригодным для проживания, закреплены в статьях 85–87 Жилищного кодекса РФ. Законодательство предусматривает следующие гарантии [2]:

- право на получение другого жилого помещения;
- право на компенсацию при изъятии земельного участка;
- право на участие в программах переселения.

В нашей стране успешно реализуется масштабная инициатива по обновлению жилищного фонда в рамках Федерального закона «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» от 21.07.2007 №185-ФЗ» [4] по региональным адресным программам по переселению граждан из аварийного жилищного фонда. Мера направлена на то, чтобы люди могли жить в комфортных и безопасных условиях, а города получили возможность развиваться и модернизироваться.

Когда многоквартирный дом получает статус аварийного, начинается процесс его расселения. Для тех, кто снимает жильё по договору социального найма, предусмотрено обязательное предоставление новой квартиры той же площади. При этом законодательство не допускает возможность получения денежной компенсации вместо жилого помещения [4].

Владельцы квартир в аварийных домах находятся в более выгодном положении, так как им предоставляется право выбора. Они могут либо получить денежную компенсацию, равную рыночной стоимости их жилья, либо выбрать

новую квартиру в собственность. Важно отметить, что новое жильё должно быть не меньшей площади, чем предыдущее, и находиться в том же городе [4].

М.С. Погадаева и Е.П. Черновол подчеркивают, что «возмещение за жилое помещение, сроки и другие условия изъятия определяются соглашением с собственником жилого помещения. Принудительное изъятие жилого помещения на основании решения суда возможно только при условии предварительного и равноценного возмещения» [8, с. 137].

В практике переселения из аварийного жилья одной из самых острых проблем является вопрос справедливой компенсации. И.В. Попова отмечает, что согласно статистике в большинстве случаев предлагаемая государством сумма существенно занижена и не позволяет приобрести достойное жильё.

По-нашему мнению, данный факт напрямую связан с недостаточным государственным финансированием региональных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда.

Однако, если собственник считает, что его недвижимость оценена неверно, он имеет полное право заказать независимую оценку у другой оценочной компании, согласно Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ [3]. При обращении в суд с иском о пересмотре размера компенсации, суд обязан рассмотреть все представленные доказательства и экспертные заключения.

М.С. Погадаева обращает внимание на то, что при положительном решении суда, администрация обязана не только выплатить справедливую компенсацию, но и компенсировать все судебные издержки, включая расходы на экспертизу и оплату государственной пошлины. Так формируется дополнительный стимул для органов власти более ответственно подходить к первоначальной оценке жилья[9].

В судебной практике встречаются случаи, когда разница между первоначальной оценкой и итоговой суммой компенсации может достигать 50–70%. Например, дело №2-78/2023. Так, постановлением администрации Кировград-

ского городского округа многоквартирный дом был признан аварийным и подлежащим сносу с отселением граждан. В июле 2022 года владелец получил от ответчика отчет об определении размера возмещения выкупной цены, согласно которого стоимость помещения составила 1 350 363 рубля. Однако такой размер не соответствует реальной рыночной стоимости объекта, и по результатам оценки, проведенной по заданию истца частнопрактикующим оценщиком, стоимость помещения, составила 3 970 415 рублей 86 копеек. Суд обязал администрацию Кировградского городского округа возместить стоимость частично в размере 3 319 000 рублей [11].

При оценке аварийного жилья согласно ч. 7 ст. 32 ЖК РФ [2], необходимо учитывать не только рыночную стоимость самой квартиры, но и:

- долю в праве на общее имущество дома;
- размер убытков от изъятия помещения;
- стоимость доли земельного участка под домом.

$$PB = PC \text{ помещения} + PC \text{ доли в праве на з/у МКД} + У [6]$$

PВ – величина размера возмещения изымаемого жилого помещения;

РС помещения – рыночная стоимость жилого помещения (квартиры), определенная сравнительным (или доходным) подходом с учетом стоимости доли в праве общей собственности на общее имущество в МКД (кроме земельного участка);

РС доли в праве на з/у МКД – рыночная стоимость доли в праве на земельный участок для эксплуатации МКД;

У – убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием (включая долю в компенсации за произведенный капитальный ремонт).

При этом расчет доли земельного участка должен производиться с учетом площади всех жилых и нежилых помещений дома, принадлежащих собственникам, без учета помещений общего пользования.

Рыночная стоимость помещения определяется исходя из аналогичных объектов недвижимости, расположенных на том же адресе, либо полностью анало-

гичном районе. В этом эпизоде кроется определенная вариативность, т.к. в подборку аналогичных объектов можно подобрать «удобные» варианты для оценки, тем самым занижая стоимость.

По нашему мнению, данную проблему рекомендуется решить путем внедрения следующих механизмов на правовом уровне:

- обязательное включение в выборку не менее 5–7 сопоставимых объектов;
- разработка четких критериев для выявления жилья-аналога;
- определение максимального допустимого отклонения характеристик оцениваемого объекта от аналога;
- публичное размещение результатов оценки;
- создание открытого механизма обжалования результатов оценки;

Реализация предложенных мер позволит обеспечить более объективное определение рыночной стоимости, повысить прозрачность процесса определения стоимости, а также создать единую методологическую базу для оценщиков.

В заключение следует отметить, что решение проблемы защиты жилищных прав граждан в части определения справедливого размера выкупной стоимости жилья, признанного непригодным для проживания, требует комплексного подхода. Необходимо обязательное включение в отчет по оценке выборки не менее 5–7 сопоставимых объектов, установление четких критериев для выявления жилья-аналога, определение максимального допустимого отклонения характеристик оцениваемого объекта от аналога, публичное размещение результатов оценки, а также создание открытого механизма обжалования результатов оценки для граждан.

Список литературы

1. Конституция Российской Федерации: принята всенар. голосованием 12 дек. 1993 г. (с изм. и доп. от 1 июля 2020 г.).
2. Жилищный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 29 дек. 2004 г. №188-ФЗ (посл. ред.).

3. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ (посл. ред.).

4. О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства: федеральный закон от 21 июля 2007 г. №185-ФЗ (посл. ред.).

5. Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции: постановление Правительства Российской Федерации от 28 янв. 2006 г. №47.

6. Методические рекомендации по определению размера возмещения за изымаемые жилые помещения (в том числе в домах непригодного для проживания жилищного фонда): СПОД РОО 03-17-2023.

7. Мещерякова О.К. Проблемы и пути решения ликвидации ветхого и аварийного жилищного фонда / О.К. Мещерякова, С.А. Степанцова // АНИ: экономика и управление. – 2016. – №4 (17) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/problemy-i-puti-resheniya-likvidatsii-vethogo-i-avariynogo-zhilischnogo-fonda> (дата обращения: 31.03.2025).

8. Погадаева М.С. Обеспечение жилищных прав нанимателя и собственника в случае признания дома непригодным для проживания или аварийным / М.С. Погадаева, Е.П. Чорновол // Вестник науки. – 2021. – №6–1 (39) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/obespechenie-zhilischnyh-prav-nanimatelya-i-sobstvennika-v-sluchae-priznaniya-doma-nepriгодnym-dlya-prozhivaniya-ili-avariynym> (дата обращения: 31.03.2025).

9. Погадаева М.С. Обобщение судебной практики по рассмотрению дел об обеспечении граждан жилыми помещениями в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции / М.С. Погадаева // Вестник науки. – 2021. – №6–1 (39) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/obobschenie-sudebnoy-praktiki-po-rassmotreniyu>

del-ob-obespechenii-grazhdan-zhilymi-pomescheniyami-v-sluchae-priznaniya-zhilogo (дата обращения: 31.03.2025).

10. Хлопцов Д.М. Порядок расчета выкупной цены жилых помещений в непригодном для проживания жилищном фонде / Д.М. Хлопцов // Имущественные отношения в РФ. – 2020. – №2 (221) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/poryadok-rascheta-vykupnoy-tseny-zhilyh-pomescheniy-v-neprigodnom-dlya-prozhivaniya-zhilischnom-fonde> (дата обращения: 31.03.2025).

11. Дело №2-78/2023 // Архив суда.