

Министерство образования и науки Российской Федерации

**Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого»**

**Гуманитарный институт
Кафедра «Теория и история государства и права»**

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

БАКАЛАВРА

**Правовое регулирование отношений, связанных с переселением
граждан из объектов аварийного жилищного фонда**

Направление 030900.62 Юриспруденция

Студентка гр. 43821/6
Немичева Ирина Сергеевна

Санкт-Петербург
2015

Министерство образования и науки Российской Федерации

**Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого»**

**Гуманитарный институт
Кафедра «Теория и история государства и права»**

Работа допущена к защите
Зав. кафедрой «Теория и
история государства и права»
_____ В.Н. Снетков
_____ 2015 г.

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

БАКАЛАВРА

**Тема: Правовое регулирование отношений, связанных с переселением
граждан из объектов аварийного жилищного фонда**

Направление 40.03.01 (030900.62) Юриспруденция

Выполнила студентка гр. 43821/6 _____ И.С. Немичева

Руководитель к.ю.н., доц. _____ А.А. Тебряев

Санкт-Петербург
2015

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ВИДАХ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.....	6
1.1. Понятие и общая характеристика жилищного фонда.....	6
1.2. Право граждан на получение жилого помещения муниципального жилищного фонда социального использования.....	10
2. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК ПЕРЕСЕЛЕНИЯ ГРАЖДАН ИЗ ОБЪЕКТОВ АВАРИЙНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА.....	18
2.1. Основания признания многоквартирных домов аварийными.....	18
2.2. Порядок переселения граждан из аварийных домов.....	24
3. ПРОБЛЕМЫ, СВЯЗАННЫЕ С ПЕРЕСЕЛЕНИЕМ ГРАЖДАН ИЗ ОБЪЕКТОВ АВАРИЙНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА.....	33
3.1. Дефицит средств в бюджетах как главная проблема при реализации программ переселения граждан из аварийного жилья.....	33
3.2. Судебная практика рассмотрения дел по спорам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого помещения непригодным для проживания.....	39
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	46
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	49
РЕФЕРАТ. КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА.....	55

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. Актуальность избранной темы определяется рядом факторов. Во-первых, опираясь на Конституцию Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации известно, что любой человек имеет право на жилище и не может быть произвольно лишен его. Одной из задач жилищного законодательства является обеспечения гражданам условий осуществления их прав на безопасность своего жилья, его неприкосновенность, недопустимость его произвольного лишения с помощью государственных органов и органов местного самоуправления. Однако в последние годы наблюдается статистика ухудшения состояния жилищного фонда, это выражается в эксплуатационном износе жилых зданий и инженерных сетей.

Во-вторых, ввиду отсутствия достаточного финансирования усложняется реконструкция подобного вида жилья.

В-третьих, появляется необходимость переселения граждан из аварийного жилищного фонда. Из-за этого возникает много актуальных вопросов, связанных с правомерностью выселения граждан из аварийного жилья, предоставления им гарантий на получения другого жилого помещения, а так же требования к новым помещениям.

Еще одна проблема заключается в том, что объем аварийного фонда значительно превышает объем ввода в эксплуатацию новых жилых домов.

Целью данной дипломной работы является комплексное изучение теоретических и практических проблем переселения граждан из аварийного жилищного фонда.

Для достижения данной цели были поставлены следующие задачи исследования: изучить общие положения о видах жилищного фонда, рассмотреть основания и порядок переселения граждан из аварийных домов, признания этих домов аварийными, проанализировать проблему дефицита

средств в бюджетах при программах переселения граждан, ознакомиться с судебной практикой по данным вопросам.

Предмет исследования состоит в комплексе теоретических и практических проблем, действующем законодательстве, регулирующем порядок выселения граждан из аварийных помещений и практике его применения.

Объектом исследования являются общественные отношения связанные с переселением граждан из объектов аварийного жилищного фонда.

Практическое значение работы заключается в том, что сделанные в ней выводы смогут лучше понять правовое регулирование отношений, связанных с переселением граждан из объектов аварийного жилищного фонда и улучшить обеспечение жилищных прав граждан в практической деятельности субъектов Российской Федерации.

Структура настоящего исследования обусловлена задачами и целями исследования. Работа состоит из трех глав, объединяющих шесть параграфов, заключения и библиографического списка. Каждый из параграфов посвящен отдельным изучаемым вопросам, признанным отразить в себе логику изложения материала и облегчить систематическое восприятие работы.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ВИДАХ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

1.1. Понятие и общая характеристика жилищного фонда

Социальные проблемы государства непосредственно связаны с развитием рынка жилья. Жилищно-коммунальное хозяйство включает в себя совокупность рынков жилищного фонда и жилищных услуг. В ч.1.ст. 19 Жилищного кодекса Российской Федерации говорится: «под жилищным фондом понимается совокупность жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации»¹.

Жилым помещением является изолированное помещение, которое признается недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан. Оно должно отвечать установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства².

Жилищный фонд представляет собой группу жилых помещений, которые расположены в пределах Российской Федерации, не зависимо от форм собственности, а именно: жилые дома, дома для специальных нужд, такие как: общежитие, дома-интернаты, гостиницы-приюты; служебные жилые пространства, квартиры, иные жилые помещения в других строениях, которые будут являться пригодными для проживания³.

Говоря о жилищном фонде и жилье можно увидеть сходное значение. Жилищный фонд - более емкий термин по своей сути, собирательный, включает в себя всю совокупность жилых сооружений, которые находятся на территории страны. Жилье же в свою очередь понятие единичное, характеризует жилое строение с учетом индивидуальных особенностей.

¹ Собрание законодательства Российской Федерации. – 03.01.2005. - № 1. – Ст.14.

² Баранов В.А. Правовое обеспечение системы государственного жилищного надзора в Российской Федерации: монография. - М. : Проспект. - 2014. – С. 312

³ Касаткин А.А. Совершенствование управления воспроизводством жилищного фонда: монография. - М. : Литкон. - 2015. – С. 440.

В жилищный фонд не включаются нежилые помещения, которые всегда присутствуют в жилых домах, но отведенные для бытовых нужд, торговли. Нежилое помещение не используется для жилья, оно необходимо непосредственно для хозяйственной деятельности, производства, поскольку созданы были только для этих целей.

Качество и количество жилого фонда является важной составляющей любой нации, является базой, обеспечивающей населения жильем. Можно проследить уровень материальной культуры, ее развитие, ознакомиться с опытом, который был наработан в течении нескольких лет.

Жилищный фонд имеет сложную систему управления в силу своей неоднородности. Уникальность любого жилого дома, различия в планировочных характеристиках, разная подверженность к износу требует индивидуальной работы над каждой деталью и применение различных схем управления. Осложняется процесс управления и социальной значимостью жилья, так как человек проводит в жилом помещении почти всю сознательную жизнь, поэтому нужно чтобы жилищный фонд тщательно выполнял свою, чтобы в доме было безопасно и комфортно жить и находиться¹.

Имеется структура жилищных фондов. В зависимости от той или иной формы собственности он делится на:

1. частный жилищный фонд;
2. государственный жилищный фонд;
3. муниципальный жилищный фонд.²

Цели использования дают следующую разновидность, а именно:

1. жилищный фонд социального использования;
2. специализированный жилищный фонд;
3. индивидуальный жилищный фонд;

¹ Баранов В.А. Правовое обеспечение системы государственного жилищного надзора в Российской Федерации: монография. - М. : Проспект. - 2014. – С. 312.

² Крашенинников П.В. Жилищное право. - М. : Статут. - 2014. – С. 321.

4. жилищный фонд коммерческого использования¹.

Разделение их на виды важный механизм. Он определяет виды правового регулирования жилья, которое входит в него, а именно:

1. частноправовой;
2. публично-правовой².

Правовой режим жилья может определяться принадлежностью его к тому или иному фонду. Благодаря этому можно выяснить права собственников и пользователей, поскольку правовой режим вытекает именно из этого.

Уникальность разных жилищных фондов состоит в следующих объяснениях.

Что касается частных жилищных фондов, то они являются собирательным образом, включают помещения, где собственники обычные граждане или юридических лиц, а вот государственные и муниципальные организации туда не входят.

Граждане могут иметь жилые дома в собственности, приватизированные квартиры, квартиры в жилищно-строительных кооперативах, при полном выплаченном паевом взносе, комнаты, помимо этого квартиры приобретенные на иных основания. Исключения составляют юридические лица, кооперативные и в том числе общественных организаций, так как в этот фонд входят и помещения, находящиеся в их собственности и распоряжении.

Государственный жилищный фонд характеризуется тем, что включает в себя жилье, которое находится в собственности Российской Федерации, иными словами его можно назвать как жилищный фонд Российской Федерации, а так же помещения, которые принадлежат и которыми располагаются только субъектам Российской Федерации.³

¹ Крашенинников П.В. Жилищное право. - М. : Статут. - 2014. – С. 321.

² Крашенинников П.В. Жилищное право. - М. : Статут. - 2014. – С. 321.

³ Карпухин Д.В. Административно - правовой режим жилого помещения и жилищного фонда Российской Федерации. – М. : Статут. – 2013. – С. 450.

Муниципальный жилищный фонд это жилые, где права собственности находятся в руках муниципальных образований.

Актуальной проблемой в последние годы является тот факт, что фонд во многих муниципальных образованиях Российской Федерации находится под большим износом, тем самым ставя под угрозу социальное и экономическое развитие страны. В связи с этим создаются долгосрочная программа, призванная помогать гражданам переселиться из ветхого и непригодного жилья.

Жилищный фонд социального использования – это часть жилья, которая дается гражданам в рамках заключения договора социального найма, государственного и муниципального жилищного фонда, а так же предоставление по этому договору гражданам права использовать жилое помещение как государственного, муниципального, так и частного жилищного фонда¹.

Специализированный жилищный фонд - предназначенный для проживания отдельных, специальных категорий граждан и жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов.²

Индивидуальный жилищный фонд это жилые помещения частного жилищного фонда, они используются гражданами, которые являются собственниками для своего проживания, членов своей семьи и иных лиц с условиями, что пользование будет безвозмездное, сюда включаются и юридические лица в качестве собственников таких видов помещений для дальнейшего проживания граждан на указанных условиях пользования.³

Жилищный фонд коммерческого использования – это часть таких жилых помещений, которые собственники используются для проживания в них исключительно на условиях, где пользование будет возмездным, ведь

¹ Крашенинников П.В. Жилищное право. - М.: Статут. - 2014. – С. 321.

² Карпухин Д.В. Административно - правовой режим жилого помещения и жилищного фонда Российской Федерации. – М.: Статут. – 2013. – С. 450.

³ Батычко В.Т. Жилищное право Российской Федерации: Диссертация. - М.: Информационное право. – 2012. – С. 145.

будут предназначены для использования гражданами по иным договорам, где он смогут владеть и свободно пользоваться жильем¹.

Речь идет о таком фонде: например, в частном, государственном фонде или муниципальном. Что касается частного коммерческого использования, то граждане не ограничены в использовании жилых помещений для личного нужд, они могут по своему желанию и интересу сдавать их другим лицам, предварительно заключая договор найма.

1.2. Право граждан на получение жилого помещения муниципального жилищного фонда социального использования

Согласно ч.1 ст. 672 Гражданского кодекса Российской Федерации: «в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования жилые помещения предоставляются гражданам по договору социального найма жилого помещения, по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования»².

Особенность ведения дел по договору социального найма в том, что предоставляться жилье может исключительно из муниципального жилищного фонда. В ч.3 ст. 40 Конституции Российской Федерации говорится: «малоимущие граждане могут быть обеспечены жильем бесплатно или же за доступную плату, они могут реализовать конституционное право через социальный наем»³.

Органам на местах необходимо принять решение о причисление граждан к малоимущим слоям общества, поскольку только с этим основанием можно получить комфортное и пригодное для жизни жилье, но при этом нужно предварительно заключить договор социального найма. Для проведение этой процедуры необходимо выяснить доход на каждого члена

¹ Батычко В.Т. Жилищное право Российской Федерации: Диссертация. - М. : Информационное право. – 2012. – С. 145.

² Собрание законодательства Российской Федерации. – 05.12.1994. - №32. - Ст.3301.

³ Собрание законодательства Российской Федерации. — 04.08.2014. –№ 31. – Ст. 4398.

семьи и стоимость налогов на имущество, если такое имеется в собственности которое находится в собственности.

Для реализации этой задачи органы местного самоуправления опираются на постановление Правительства Российской Федерации от 20 августа 2003 г. N 512 «О перечне видов доходов, учитываемых при расчете среднедушевого дохода семьи и дохода одиноко проживающего гражданина для оказания им государственной социальной помощи».

Помимо малоимущих имеется такая группа граждан, чьи нужды ничем не отличаются от малоимущих, им тоже нужно право получить жилье в помощь от государства. Они так же могут иметь основания, которые дополнительно доказывают, что они нуждаются в социальном жилье. На основе специальных законов им выдается жилое помещение в домах социального использования государственного жилищного фонда¹.

В Жилищном кодексе Российской Федерации можно найти основания, которыми могут воспользоваться малоимущие гражданам, что бы их признали нуждающимися и обеспечили жильем.

Первое основание заключается в том, что малоимущие граждане не обладают квартирой, комнатой в которой они бы жили по заключенному социальному договору или же жилья, где они собственники².

В этом случае говорить о тех гражданах, которые живут в общежитиях, служебных жилых помещениях, туда входят и фонды для беженцев и вынужденных переселенцев, то есть они живут по договору поднайма, в качестве непостоянных, жильцов на время, либо по договору коммерческого найма или на праве безвозмездного пользования.

Следующие основание зависит от соизмеримости общей площади помещения на одного члена семьи, если учетная норма меньше положенной,

¹ Российская газета. – №512. - 20.08.2003.

² Семина Т.А. Право граждан на получение жилого помещения государственного и муниципального жилищных фондов социального использования как аспект права на жилище: Монография. – М. : Проспект. – 2013. – С. 150.

то это будет основанием предоставления жилья. Учетная норма - это размер общей площади жилого помещения, на основе которого определяется нуждаемость в жилых помещениях. Она устанавливается самостоятельно каждым органом местного самоуправления¹.

Помещения, которые не соответствуют требованиям для проживания в них, то есть речь идет о том, что нарушены санитарно-эпидемиологические, технические, противопожарные и других требования, являются еще одним основанием предоставления жилья по договору социального найма для нуждающихся в этом лиц.

Следующие основание, когда в квартире проживают больные с тяжелыми формами хронических заболеваний, с которыми невозможно совместное проживание здоровым гражданам в одной жилом помещении или комнате².

Граждане или их законные представители должны написать личное заявление о том, что они становятся на учет нуждающихся в социальном жилье. Учет ведется по месту жительства с помощью органов местного самоуправления.

В ст. 54 Жилищного кодекса Российской Федерации перечислены исчерпывающие основания для отказа в принятии на учет:

1. если не предоставлены соответствующие документы;
2. если заявление было подано не по собственному желанию, за исключением случаев предусмотренных в законе;
3. если предоставленные документы не подтверждают право граждан состоять на учете нуждающихся в жилых помещениях;
4. не истек срок, предусмотренный настоящим кодексом³.

¹ Сироткин В.А. Экономические механизмы формирования рынка жилой недвижимости: Монография. - М. : Проспект. - 2014. – С. 314.

² Семина Т.А. Право граждан на получение жилого помещения государственного и муниципального жилищных фондов социального использования как аспект права на жилище: Монография. – М. : Проспект. – 2013. – С. 150.

³ Собрание законодательства Российской Федерации. – 03.01.2005. - № 1. – Ст.14.

Гражданин, который подал заявление о принятии его на учет, может получить решение об отказе не позднее, чем через три рабочих, после того, как такое решение будет принято и имеет право обжаловать его.

В ст. 56 Жилищного кодекса Российской Федерации описан исчерпывающий перечень оснований снятия граждан с учета, если:

1. подано ими заявление о снятии с учета;
2. были утрачены основания, дающие право получать жилье по договору социального найма;
3. граждане выехали в другое муниципальное образование на место жительства, за исключением случаев изменения места жительства в пределах городов федерального значения Москвы, Санкт - Петербурга и Севастополя;
4. были получены от органов государственной власти или органа местного самоуправления в установленном порядке бюджетных средств на строительство или приобретение жилого помещения;
5. получения от органа государственной власти земельного участка для строительства жилого дома, за исключением граждан, имеющих трех и более детей;
6. выявлены неправомерные действия должностных лиц органа, осуществляющих принятие на учет, послужившие основанием принятия на учет¹.

Решение об отказе в принятии на учет так же может быть обжаловано в судебном порядке.

Жилое помещения, предоставляется гражданам, которые состоят на учете, только в порядке живой очереди. Малоимущие нуждающиеся граждане в праве получить жилье по договору социального найма вне очереди по некоторым существующим и прописанным основаниям.

В первом случае это касается лиц, которые проживают в жилом помещении, признанном непригодным для проживания и не подлежащем

¹ Собрание законодательства Российской Федерации. – 03.01.2005. - № 1. – Ст.14.

реконструкции или ремонту. непригодными жилыми домами считаются помещения, находящиеся в аварийном состоянии, а так же жилые помещения, в которых обнаружено вредное воздействие факторов среды обитания.¹

Второе основание касается детей-сирот, оставшихся без попечения родителей. У них возникает право получения жилья вне очереди после того, как у них закончилось право их пребывания в образовательных и иных учреждениях, приемных семьях, если у них прекратилась опека или попечительство, окончилась служба в Вооруженных Силах Российской Федерации либо они были освобождены из учреждений, исполняющих наказание в виде лишения свободы².

Третье основания - это граждане, болеющие хроническими заболеваниями в тяжелых и опасных формах.

Жилое помещение в этом случае, обязано находится в границах населенного пункта, а так же его общая площадь не должна быть ниже нормы предоставления, исключения могут составить лоджии, балконы. Органы местного самоуправления устанавливает эту норму площади жилого пространства в домах фонда социального использования³.

Заселить в одну комнату разнополых граждан, даже родственников, например брата и сестру, можно только по их совместному согласию, если они не состоят в браке.

Лица, которые страдают тяжелыми хроническими заболеваниями могут дать квартиру, которая может превышать общую площадь нормы предоставляемого жилья, но не больше, чем в два раза. А так же если помещение является однокомнатной квартирой.

¹ Российская газета. - № 3994. – 10.02.2006.

² Российская газета. - № 3282. – 26.08.2003.

³ Пчелинцева Л.М. Обязательства государства по обеспечению жильем отдельных категорий граждан: новое в правовом регулировании: Монография. - М. : НОРМА. - 2014. – С. 101.

Срок действия договора социального найма жилья не устанавливается. Если меняться основания, по которому дается право получить подобное жилье, но все равно будет подпадать под условия предоставления жилого помещения, договор не может быть расторгнутым.

В ст. 67 Жилищного кодекса Российской Федерации закреплены следующие права нанимателя жилого помещения:

1. он может вселять других лиц в помещение, где сам проживает;
2. сдавать в поднаем; предоставлять жилое помещение временным жильцам;
3. может произвести замену жилья;
4. может потребовать, что бы наймодатель провел капитальный ремонт, если для этого пришло время, а так же требовать предоставления коммунальных услуг¹.

В свою очередь наниматель имеет ряд обязанностей, которые он должен исполнять:

1. он должен использовать, предоставленное ему помещение по назначению; следить за сохранностью помещения;
2. поддерживать надлежащие состояние, а именно проводить текущие ремонты, поскольку капитальный ремонт лежит на наймодателе;
3. вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги в срок, установленный договором;
4. при возникновении изменения условий договора, по которому он может пользоваться жильем в установленный срок².

Если наниматель жилого помещения не соблюдает те обязанности, которые прописаны в Жилищном кодексе и в договоре социального найма, то это лицо несет ответственность.

Вместе с нанимателем жилья по договору социального найма могут проживать его члены семьи, то есть его супруг, дети, родители. Что касается

¹ Собрание законодательства Российской Федерации. – 03.01.2005. - № 1. – Ст.14.

² Собрание законодательства Российской Федерации. – 03.01.2005. - № 1. – Ст.14.

других родственников, нетрудоспособных иждивенцев, они могут проживать вместе с нанимателем, если он вселил их в данное жилое помещение в качестве членов его семьи, а так же при условии, что они ведут с ним общее хозяйство. В судебном порядке в исключительных случаях можно признать членами его семьи совершенно иных лиц, для проживания в данном жилом помещении¹.

Все члены семьи нанимателя, дееспособные и ограниченно дееспособные по суду имеют равные с ним права, обязанности, в свою очередь несут солидарную ответственность за нарушения договора социального найма.

Так же в договоре должны быть указаны все члены семьи нанимателя, если они проживают с ним в жилом помещении.

В случае, если гражданин по каким либо обстоятельствам перестал быть членом семьи нанимателя, но все равно продолжает проживать с ним в помещении, которое он занимает по социальному найму, за ним сохраняются те же права, как, если бы он оставался членом семьи. Однако этот гражданин теперь будет самостоятельно отвечать по своим обязательствам, которые непосредственно вытекают из договора найма².

Наниматель может вселить в занимаемое им жилье своего супруга, детей с письменным согласием всех остальных, проживающих с ним членов семьи и наймодателя, а так же других граждан, так же с согласия всех членов семьи, в качестве новых членов семьи. Наймодатель имеет право запретить нанимателю вселить граждан, в качестве членов своей семьи, если после их вселения допустимая площадь жилого помещения на одного человека не сочлась с учетной нормой. Однако при вселение несовершеннолетних детей к родителям, не требуется согласия всех членов семьи или наймодателя³.

¹ Красавчикова Л.О. Жилищное право и личные неимущественные права граждан: Учебник. – М. : Эксмо. – 2014. – С. 501.

² Кошкина В.И. Управление государственной собственностью: Учебник.– М. : ЭКМОС. – 2014. – С. 506.

³ Кошкина В.И. Управление государственной собственностью: Учебник.– М. : ЭКМОС. – 2014. – С. 506.

Наниматель жилого помещения с согласия его семьи может произвести обмен жилья социального найма, однако, если с ним проживают несовершеннолетние дети, то обмен осуществляется только с предварительным согласием органов опеки и попечительства¹.

У Органа опеки есть право отказать нанимателю в разрешении заменить жилое помещение, если при этом обмене будут нарушены или ущемлены права несовершеннолетних детей.

¹ Красавчикова Л.О. Жилищное право и личные неимущественные права граждан: Учебник. – М. : Эксмо. – 2014. – С. 501.

2. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК ПЕРЕСЕЛЕНИЯ ГРАЖДАН ИЗ ОБЪЕКТОВ АВАРИЙНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

2.1. Основания признания многоквартирных домов аварийными

В связи с проведением капитального ремонта дома или же его реконструкции, необходимо предоставлять другое помещение для проживающих, что урегулировано федеральным законодательством. Однако часто, опираясь на акты исполнительной власти, жильцы против проведения подобных мероприятий. Зачастую на деле реконструкция не является таковой, и органы власти стараются всячески обойти терминологию реконструкции, заменяя его реновацией. Она заключается в том, что, происходит процесс замещения машин, здания, сооружения подвергшихся износу и осуществляется замена на более совершенные¹.

Недвижимость, которая находится в аварийном состоянии, прописывается в актах о реконструкции, как подлежащий сносу, однако это не совсем законно. Многоквартирный дом может быть признан аварийным и может подвергнуться сносу исключительно в порядке, который предусмотрен Правительством Российской Федерации. В ч. 10 ст. 32 Жилищного кодекса Российской Федерации говорится, что «многоквартирный аварийный дом подлежит сносу, если орган, принявший решение о признании его таковым, вынес свое решение о сносе дома в разумный срок. Если собственник не осуществил снос, признанного дома аварийным, то изымается его земельный участок, где располагается данный дом для муниципальных нужд, и каждое жилое помещение, находящиеся в доме, будет изъято»².

Порядок признания дома аварийным определен в Постановлении Правительства России от 28 января 2006 г. №47 "Об утверждении Положения

¹ Садчиков П.Н. Управление структурой инвестиций в ветхий и аварийный жилищный фонд: Диссертация. – М. : Экономическое образование. – 2013. – С. 212.

² Собрание законодательства Российской Федерации. – 03.01.2005. - № 1. – Ст.14.

о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу". На основании данного документа создается комиссия федеральным органам исполнительной власти, которая составляет оценку помещению.

Межведомственная комиссия признает помещение пригодным или нет для проживания в нем граждан, помимо этого устанавливает подлежит ли многоквартирный дом к сносу, то есть является ли он аварийным.

На основании постановления Правительства России от 28 января 2006 г. №47 "Об утверждении Положения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу": «в состав комиссии входят органы, которые осуществляют региональный жилищный надзор, речь идет о государственном контроле и надзоре в области промышленной, экологической, пожарной, санитарно-эпидемиологической безопасности, а так же защиты прав потребителей, туда входят так же эксперты в области архитектуры, градостроительства, которые проводят изыскательные и инженерные работы»¹.

Согласно Жилищному кодексу Российской Федерации, если дом был признан аварийным, то в нем нельзя проводить ремонт, реконструкцию. Он подлежит лишь сносу на основании решения, которое выносит специальный орган, о чем сообщается собственнику в разумные сроки.

Под многоквартирным домом понимается совокупность двух или более квартир, которые имеют самостоятельные выходы на земельный участок, прилегающий к данному жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. В соответствии с жилищным законодательством многоквартирный дом имеет элементы общего имущества собственников помещения. Не допускается признание помещений, входящих в состав общего имущества жильцов в качестве жилых комнат².

Существуют следующие оснований, из-за которым жилье признается непригодным для проживания в ходе обнаружения среды опасной для

¹ Российская газета. – № 3994. - 10.02.2006.

² Шахов С.Ю. Правовая природа управления многоквартирными домами и его соотношение с доверительным управлением // Законы России: опыт, анализ, практика. - 2014. - № 10. - С. 11.

обитания человека, где не допускается дальнейшее безопасное проживание граждан:

1. Если в процессе эксплуатации здание достигло такого уровня физического износа, что привело к значительному ухудшению прочности здания, устойчивости оснований и строительных конструкций;
2. Если нарушены санитарно-эпидемиологические требования и гигиенические нормативы параметров микроклимата жилого помещения, речь идет о наличии в воздухе опасных химических или биологических веществ, электромагнитных полей, физических факторов опасности, таких как шум, вибрация.¹

Многоквартирный дом признан аварийным и подлежит сносу, если в нем имеются деформации фундаментов, стен, несущих конструкций. Особое внимание уделяется деревянным конструкциям, так как они более подвержены биологическому повреждению. В случае, если они исчерпали свою несущую способность и имеют риск опасности обрушения многоквартирный дом признается аварийным, непригодным для проживания и подлежит сносу².

Если дом расположен в производственных зонах, инфраструктуре и в санитарно-защитных зонах, его могут признать непригодным для проживания, если инженерными или проектными решениями нельзя довести до допустимого уровня критерии риска.

Многоквартирный дом, находящийся в зонах схода оползней, снежных лавин, селевых потоков, признается непригодным для проживания, он признается аварийным и подлежит сносу. Это касается и домов,

¹ Шеина С.Г. Методология стратегического управления техническим состоянием жилищного фонда: Диссертация. – М.: Информационное право. – 2014. – С. 154.

² Захаров Е.В. Полномочия органов местного самоуправления в жилищной сфере и проблемы их реализации: Диссертация. – М. : Информационное право. – 2014. – С. 101.

расположенных в областях ежегодно затапливаемых паводках, если с помощью инженерных решений невозможно устранить данную проблему.

Если многоквартирный дом расположен рядом с техногенной аварией и с помощью инженерных работ нельзя предотвратить разрушение здания, попавшего в зону вероятных повреждений, то это является фактом того, что дом признают аварийным и подлежащим сносу.

Под зоной вероятных повреждений техногенных аварий, согласно настоящему положению, признается территория, на которой находится многоквартирный дом или другие жилые помещения, которым грозит разрушение. Такие зоны устанавливаются Федеральной службой по экологическому, технологическому и атомному надзору, после проведения технического расследования.¹

Жилое помещение, которое прилегает к воздушной линии электропередачи переменного тока или других объектов, создающих напряжение электрического тока более 1 кВ/м на высоте 1,8 м от поверхности земли и индукцию магнитного поля промышленной частоты 50 Гц более 50 мкТл².

Многokвартирный дом, получивший значительные повреждения в следствии землетрясений, взрывов, просадки грунта или других геологических явлений, признается аварийным и подлежит сносу, если удалось установить, что провести восстановительные работы невозможно, экономически нецелесообразно или же несущие конструкции исчерпали свои эксплуатационные характеристики и несут опасность для пребывания в них людей³.

Признаются непригодными для проживания комнаты, выходящие на шумные магистрали, где уровень допустимого шума не совпадает с нормой, в случае, если снизить громкость шума невозможно.

¹ Лебедева Е.Д. Жилищная программа: проблемы и решения: Диссертация. – М. : Строй – издат. – 2012. – С. 156.

² Шеина С.Г. Методология стратегического управления техническим состоянием жилищного фонда: Диссертация. – М. : Информационное право. – 2014. – С. 154.

³ Марткович И.Б. Жилищное право: закон и практика. - М. : Статут. - 2014. – С. 324.

Перечень оснований, по которым нельзя признать жилое помещение непригодным:

1. Если в одно- или двухэтажном жилом доме отсутствует система канализации и горячего водоснабжения;
2. Если в доме свыше пяти этажей отсутствует лифт и мусоропровод, при этом, если дом находится в ограниченном работоспособном состоянии из за эксплуатационного износа и не подлежит реконструкции;
3. Если в соответствии со старыми документациями площади комнат не совпадают с объем планировочного решения, если это решение будет удовлетворено требованиям эргономики, то есть размещение необходимого количества предметов мебели и функционального оборудования¹.

Порядок признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу основывается на решение комиссии, подается заявление собственника или федерального органа, которая в свою очередь проводит оценку жилого помещения.

Проводится оценка состояния дома по отношению к огнестойкости, гигиеническим нормативам, санитарно-эпидемиологическим требованиям, физических факторов опасности, а так же месторасположения здания.

Требования к процедуре проведения проверки помещений:

1. рассмотрение заявлений, прем необходимых прилагаемых документов;
2. наличие дополнительных документов, а именно акты, заключения соответствующих органов государственного надзора, а так же заключения проектно-изыскательных работ, после проведения соответствующих проверок, необходимых для признания дома аварийным или пригодным для проживания;

¹ Прокопишин А.П. Капитальный ремонт зданий: Монографи. - М. : ЮНФРА - М. - 2014. – С. 155.

3. наличие конкретного состава экспертов с соответствующей классификацией;
4. в случае принятия комиссией решения об обследовании помещения, составления акта обследования. Причем решения комиссии о признании дома аварийны и подлежащим сносу может основываться только на полученных результатах обследования помещения;
5. принятие соответствующего решения по итогам комиссии федеральным органом исполнительной власти Российской Федерации или органом местного самоуправления;
6. подготовка необходимых экземпляров, которые отдаются заявителю, собственнику¹.

При проведении капитального ремонта или реконструкции жилого помещения, комиссии составляет акт обследования и дальнейшем принимает решение, доводит его до заинтересованных лиц, происходит это в срок один месяц после уведомления собственника жилого помещения.

Для отдельных групп населения, инвалидов, пользующихся специальными средствами передвижения, такими как кресло-коляска, занимаемые ими жилые помещения могут быть непригодными для проживания. В таком случае подаются заявления на основании медицинских документов².

Комиссия делает заключение о признании жилого помещения непригодным для их проживания и в течение пяти дней отправляет один экземпляр в соответствующий федеральный орган исполнительной власти для решения существующей подобной проблемы.

¹ Прокопишин А.П. Капитальный ремонт зданий: Монографи. - М. : ЮНФРА - М. - 2014. – С. 155.

² Пчелинцева Л.М. Обязательства государства по обеспечению жильем отдельных категорий граждан: новое в правовом регулировании: Монография. - М. : НОРМА. - 2014. – С. 101.

2.2.Порядок переселения граждан из аварийных домов

Для многих регионов России стоит очень важная и злободневная проблема ветхого и аварийного жилья, снос которого является первоначальной задачей жилищной реформы. Отсюда вытекает обязанность переселения граждан из подобных жилых помещений. Из - за ветхого жилья страдает общий вид города, таится серьезная опасность для проживания в нем людей, так как существует постоянная угроза их обрушения.

Сейчас, согласно трудовому законодательству, обязанность по ремонту жилья возлагается на собственников, но далеко не у всех граждан есть на это средства, отсюда вытекает тот факт, что такие жилые помещения не ремонтируются десятилетиями, даже частично.

Главный вопрос, который беспокоит граждан в сфере жилищного права - это вопрос о расселении в другое жилье при сносе дома, который признан ветхим и не пригодным для проживания. Многие граждане сталкиваются с проблемой при переезде, которая заключается в том, что они переселяются в дома, подлежащие демонтажу, и ставиться вопрос, смогут ли они добиться улучшения своих жилищных условий.

В ст. 86 Жилищного кодекса Российской Федерации говорится: «если в доме, подлежащем сносу, находится жилое помещения, занимаемое по договору социального найма, то выселяемым гражданам, согласно органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшими решение, предоставляется другое жилое помещение по договору социального найма»¹.

Жителям, чей дом признан аварийны, должна быть предоставлена квартира в соответствии с их правовым статусом. В соответствии с п.1 ст. 89 Жилищного кодекса Российской Федерации, предоставляемое по договору социального найма новое жилое помещение должно быть благоустроенным

¹Собрание законодательства Российской Федерации. – 03.01.2005. - № 1. – Ст.14.

к условиям соответствующего населенного пункта, общая площадь ранее занимаемого помещения и нового должна быть равнозначной.

Если ветхое жилье было в собственности, то предоставляется равноценное жилье, это значит имеющее точно такое же количество комнат и с такой же общей площадью, либо выкупная цена.

Не редко происходят ситуации, когда граждане получают квартиру с меньшим количеством комнат, в таких случаях дело доходит до суда. Суд учитывает все факторы законности предоставления жилья, учитывает количество членов семьи, их пол, так как нельзя предоставить однокомнатную квартиру разнополым членам семьи, например, брату и сестре, вместо двухкомнатной. Доплата за разницу в таких случаях не предусмотрена законодательством. Выкупная цена определяется при проведении независимой оценки¹.

Жилье могут дать как в новостройке, так и на базе вторичного жилого фонда. Такое жилье должно обязательно находиться в собственности государства.

Существует региональная адресная программа по переселению граждан из аварийного жилищного фонда в соответствии с Федеральным Законом от 21.07.2007 года № 185-ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства». Программа содержит в себе перечень многоквартирных домов, подлежащих сносу, в следствии их физического износа, признанных таковыми до 1 января 2012 года².

Для начала переселяют граждан из многоквартирных домов, подлежащих сносу, которые были признаны аварийными ранее по срокам, чем другие. В случаях, когда дому грозит обрушение, его могут расселить по решению суда раньше, чем дом, признанный намного раньше до этого аварийным.

¹ Гонгало Б.М. Комментарий к жилищному законодательству: Монография. - М. : НОРМА. - 2012. - С. 318.

² Российская газета. - №162. - 27.07.2007.

Если многоквартирные дома, подлежащие сносу в разные годы, но находятся в границах одного плана или в смежном квартале, микрорайоне, то переселение граждан из этих домов может проходить в рамках одной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, а не по отдельности.

Объем финансирования переселения граждан за счет средств субъектов Российской Федерации, местных бюджетов, внебюджетных средств рассчитывается на весь период действия этой программы в соответствии с Федеральным законом и разбит по этапам¹.

Планируется стоимость жилых помещений в расчетах на один квадратный метр общей жилой площади, рассчитывается размер площади за изымаемое помещение. Планируемые показатели отражают общую площадь аварийного жилищного фонда в целом².

Адресная программа по переселению граждан имеет размер этапа текущего года, который должен быть в совокупности с размером программы переселения с учетом развития малоэтажного жилищного фонда и должен быть не менее, чем произведение остатка аварийного жилья в субъектах Российской Федерации и частного от деления неиспользованного лимита средств на переселение, на величину, которая равна средствам лимита на переселение граждан в предстоящие года до 2017 года включительно.³

Под остатком аварийного жилищного фонда имеется в виду общая площадь аварийного фонда, которая не была включена в адресную программу прошлых лет.

¹ Добышева Т.В. Экономическое обоснование источника инвестирования воспроизводства жилищного фонда муниципального образования: Диссертация. – М. : Информационное право. – 2013. – С. 105.

² Кобзаренко В. Б. Формирование и урегулирование рынка социального жилья: Диссертация. - М. : Экономическое обозрение. – 2014. – С. 105.

³ Бердекова Н. Краевая программа по переселению с аварийных домов: Диссертация. – М. : Информационное право. – 2013. – С. 174.

Нормативно правовые акты Правительства Российской Федерации устанавливают минимальные размеры этапов программ по переселению граждан из аварийного жилья.

Жилое помещение, которое предоставляется гражданам в процессе переселения может находиться в границах населенного пункта, где они ранее проживали или с их письменного согласия в границах другого населенного пункта. В случае отказа граждан переезжать в совершенно другой населенный пункт, это не будет являться основанием, что бы им не предоставляли жилья вообще¹.

Переход прав собственности на жилые помещения и его регистрация проходит в пределах пяти рабочих дней со дня подачи необходимых документов для подобных процедур.

Разработан проект федерального закона «О переселении граждан из аварийного жилищного фонда», деятельность которого направлена на решение проблем, связанных с ликвидацией аварийного жилья, и был утвержден распоряжением правительства Российской Федерации от 26 сентября 2013 года № 1743-р. В него входят новые механизмы переселения граждан из аварийного жилищного фонда, который признан таковым после 1 января 2012 года².

В него входят общие принципы признания многоквартирного дома аварийным, решения о сносе, реконструкции. Законопроект вводит порядок введения реестра аварийных домов, который будет доступен всем гражданам, если те захотят с ним ознакомиться, в том числе посредством сети Интернет.

Нормы законопроекта направлены на обеспечение прав граждан, которые переселяются, в связи с признанием дома аварийным, если они занимают дом по договору социального найма или если жилое помещение находится в их собственности.

¹ Прокопишин А.П. Капитальный ремонт зданий: Монография. - М. : ЮНФРА - М. - 2014. – С. 155.

² Гонгалов Б.М. Комментарий к жилищному законодательству: Монография. - М. : НОРМА. - 2012. – С. 318.

Законопроект включает в себя требование об утверждении региональных программ переселения, в которых будут сведения о многоквартирных домах, где граждане будут иметь возможность заявить о праве на переселения, так же там будут указаны количество людей, подавших заявление, сроки переселения и источники финансирования.

В законопроект входят механизмы государственной поддержки по переселению граждан из аварийного жилья, а так же механизмы поддержки собственников жилья в многоквартирных домах, которые приняли решение самостоятельно производить снос или реконструкцию дома, признанного аварийным. Важно отметить, что земля, на которой стоял дом, останется в их последующее использование. А так же в законопроект входят формы оказания помощи инвесторов при сносе или реконструкции аварийного и ветхого жилья¹.

Настоящий Федеральный закон вступает в силу с 1 января 2016 года и распространяется на правоотношения, возникшие после 1 января 2012 года.

Далее будут обозначены некоторые положения данного законопроекта.

Региональная программа переселения граждан, сформирована и опирается на региональный реестр аварийных домов, в которых будет указан срок необходимого переселения граждан и включает в себя:

1. список всех многоквартирных домов, которые включены в региональный реестр аварийного жилья из которого будут переселены граждане;
2. график переселения граждан из жилья государственного и муниципального жилищного фонда социального использования;
3. источник финансирования при переселении из каждого аварийного многоквартирного дома, в том числе с учетом капитальных вложений за счет бюджетных средств Российской Федерации или привлечении инвесторов;

¹ Гонгало Б.М. Комментарий к жилищному законодательству: Монография. - М. : НОРМА. - 2012. – С. 318.

4. общее количество граждан, которых необходимо переселить из аварийного жилья;
5. должна быть указана общая площадь жилого помещения социального использования, которая необходима для переселения из каждого многоквартирного дома;
6. площадь помещений, которая необходима для временного проживания граждан до завершения программы их переселения из каждого аварийного дома, будет учтена дата выхода многоквартирного дома в эксплуатацию и запрета его пользования в целях временного проживания;
7. иные сведения, которые будут включены в региональную программу в соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации¹.

Срок переселения граждан из многоквартирного дома, признанного аварийным не может составлять более, чем три года, после того, как в реестр внесено сведения о принятом решении сноса дома и переселения граждан, заявление, с намерением воспользоваться правом переселения, которых подано с пропуском установленного срока. Три года является предельным сроком с даты включения дома в реестр аварийного жилья.²

В течение трех рабочих дней вносятся сведения в реестр региональной программы переселения граждан о признании многоквартирного дома аварийным.

Если граждане из аварийного дома, отказываются от переселение в предоставленное им в соответствии с законодательство жилое помещение, то это является основанием выселения их по решению суда.

¹ Гонгало Б.М. Комментарий к жилищному законодательству: Монография. - М. : НОРМА. - 2012. – С. 318.

² Ройтман А.Г. Ремонт и реконструкция жилых и общественных зданий: Монография. - М. : Экономика строительства. - 2013. – С. 198.

Собственники аварийных домов, из которых они подлежат переселению, отказавшиеся от программы переселения, снимаются с учета нуждающихся в переселении граждан по решению суда.

Граждане, которые не являются собственниками жилого помещения, подлежащего сносу, не вставшие на учет нуждающихся по переселению, подлежат выселению из аварийных помещений без права предоставления другого жилья в судебном порядке, за исключением случаев, установленных в законе¹.

Лица, заинтересованные в сносе или реконструкции аварийного дома за свой собственный счет, со дня попадания многоквартирного дома в региональный реестр аварийных, могут предложить свои программы по проведению работ, оказанию услуг. При этом целью может быть покупка всего помещения в таком доме или использование земельный участок, после того, как дом будет снесен.

Требования к информации, которая может быть в предложениях, устанавливается субъектом Российской Федерации. Предложения вносятся в региональный реестр аварийных домов, где содержатся о них сведения, не позднее трех рабочих дней, после внесения поступивших предложения.

В целях создания безопасных и благоприятных условий проживания жителей Санкт-Петербурга и в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», правительство Санкт-Петербурга утвердила региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилья: «Для выполнения задачи по ликвидации аварийного жилья в Санкт-Петербурге ежегодно утверждается Адресный перечень многоквартирных домов, признанных ветхими и подлежащих сносу и расселению»².

Гражданам, переселенным из аварийных домов, включенных в Адресной перечень, администрация районов Санкт-Петербурга

¹ Богданов Е.В. Природа и сущность права граждан на // Журнал российского права. - 2014. - № 4. - С. 25.

² Российская газета. - №162. - 27.07.2007.

предоставляет другие жилые помещения, строительство которых было произведено за средства бюджета Санкт-Петербурга в рамках адресной инвестиционной программы.

Адресный перечень многоквартирных домов в Санкт-Петербурге утвержден с 2005 года. Девятьсот сорок восемь домов с этого времени были признаны аварийными. На сегодняшний день восемьсот тридцать два дома полностью расселены. В Колпинском, Московском, Пушкинском районе на данный момент все аварийные дома расселены. Больше всего аварийного фонда на сегодняшний день остается в Курортном и Петродворцовом районах, где до сих пор сохранились деревянные строения¹.

В Санкт-Петербурге в 2015 году планируется завершиться переселение граждан из многоквартирных аварийных домов, до 1 сентября 2017 года по стране.²

Самое большое количество квартир, признанных непригодными для проживания, расположено в центральных районах Санкт-Петербурга.

Министерство строительства и Жилищно-Коммунального Хозяйства выступило с предложением, что бы граждане, проживающие в аварийных домах объединялись в строительные кооперативы и сами становились инвесторами постройки нового жилья или ремонта ветхого. Подобное предложение может заработать с 2017 года. Создание жилищного строительного кооператива, получение кредита будет обсуждаться и приниматься общим собранием собственников жилья. Для стимулирования процесса жильцам аварийного дома дадут возможность продать земельный участок застройщику, под снесенным домом, получив его выкупную стоимость³.

¹ Коршунова Е.М. Реконструкция объектов исторической застройки Санкт-Петербурга как стратегическое направление развития города: Монография. - СПб. : гос. архит.-строит. ун-т. СПб. - 2012. – С. 159.

² Коршунова. Е.М. Методические основы реконструкции жилищного фонда исторического центра города Санкт-Петербурга // Микроэкономика. – 2013. - № 4. С. 135.

³ Стукалов А.В. Полномочия органов местного самоуправления в сфере Жилищно-Коммунального Хозяйства: Монография. - М. : Проспект. - 2015. – С.230.

Процедура расселения аварийного жилья - юридически сложный процесс. Сегодня в каждой области или регионе действуют свои проекты переселения жильцов из аварийных жилых помещений¹.

¹ Стукалов А.В. Полномочия органов местного самоуправления в сфере Жилищно-Коммунального Хозяйства: Монография. - М. : Проспект. - 2015. – С.230.

3. ПРОБЛЕМЫ, СВЯЗАННЫЕ С ПЕРЕСЕЛЕНИЕМ ГРАЖДАН ИЗ ОБЪЕКТОВ АВАРИЙНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

3.1. Дефицит средств в бюджетах как главная проблема при реализации программ переселения граждан из аварийного жилья

Главной причиной многих отрицательных социальных тенденций безусловно является проблема аварийного жилищного фонда. Проживая в условиях аварийного жилья здоровье граждан попадает под угрозу, ухудшается демографическая ситуация, ко всему этому значительным образом понижается социальный статус граждан.

Проживание в аварийных домах, как правило, связано с низким уровнем благоустройства, из - за этого граждане находятся в неравных условиях при доступе к ресурсом городского хозяйства, значительно снижается возможность их использования. Исходя из вышесказанного, можно сделать вывод, что переселение граждан из объектов аварийного жилищного фонда является одной из актуальных задач и требует незамедлительного решения с использованием программно – целевого метода¹.

Дефицит средств в бюджете субъектов Российской Федерации является главной проблемой при переселении граждан из аварийных домов. Из этого вытекают пробелы и недостатки нормативно – правового регулирования, создающие риск невыполнения мероприятий по ликвидации аварийного жилья в полном объеме и в поставленный срок².

Отсутствие правового механизма переселения граждан из непригодного для проживания жилья в связи с техногенными авариями, а так же в ходе промышленного освоения территорий, не урегулирование четкого порядка выкупной цены помещения, изымаемого у собственника, создает

¹ Улюкаев В.Х. Жилищное право: Учебник для вузов. – М. : Былина. – 2012. – С. 430.

² Ситдииков С.А. Формирование экономико - организационного механизма управления капитальным ремонтом жилищного фонда города: Диссертация. – М. : Экономическое образование. – 2012. – С. 308.

предпосылки для разных толкований в судах общей юрисдикции норм Жилищного кодекса Российской Федерации. Это все неизбежно приводит к значительному увеличению расходов муниципальных образований.

Мероприятия по ликвидации аварийного и ветхого жилья требуют значительных средств консолидированных бюджетов регионов помимо предусмотренных программ с участием Фонда Жилищно-Коммунального Хозяйства¹.

Одна из проблем заключается в том, что анализ возможностей региональных бюджетов не проводится или не всегда четко прописывается, не оцениваются источники, которые погашают временные дефициты финансирования.

При проведении проверки за 2011-2013 годы только малая часть регионов смогла предусмотреть или предугадать доленое финансирование программ в нужных на то объемах на соответствующий финансовый год.

Испытывая дефицит в бюджете, при реализации программ по переселению граждан из аварийного жилья, регионы нуждаются в финансовой поддержке, которую им оказывает Фонд на основании Федерального закона от 21 июля 2007 года №185 ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»: «Основная цель Фонда является создания безопасных и благоприятных условий проживания граждан, предоставление финансовой помощи субъектам Российской Федерации при проведении капитальных ремонтных работ, а так же переселение граждан из аварийного жилья путем создания некоммерческой организации, осуществляющий такую финансовую помощь»².

Фонд помимо всего регулирует отношения между некоммерческой организацией, органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления.

¹ Крашенинников П.В. Жилищное право. Изд. 4-е, перераб. и доп. с учетом нового Жилищного кодекса Российской Федерации: Учебник. - М. : Статут. - 2014. – С. 321.

² Российская газета. - №162. - 27.07.2007.

Фонд имеет ряд функций для достижения поставленных целей:

1. рассматривает заявки от субъектов Российской Федерации на предоставление финансовой помощи;
2. проверяет соответствия заявки к прилагаем требованиям;
3. принимает решение о предоставлении финансовой помощи за счет средств Фонда;
4. совершает методическое обеспечение подготовки субъектами Российской Федерации заявок и прилагаемых к заявкам документов;
5. осуществляет мониторинг реализации региональных адресных программ по проведению капитальных ремонтных домов, переселение граждан из аварийного жилья, предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда¹.

Фонд Жилищно-Коммунального Хозяйства осуществляет свои функции безвозмездно, в этом его цель².

Фонд получает доходы и от инвестированных средств и других поступлений, которые не запрещены Фонд может передать средства в собственность Российской Федерации не превышая первоначального имущественного взноса, переданного Фонду.

Имущество принадлежит Фонду на праве собственности и расходуется в соответствии с Федеральным законом³.

Фонд предоставляет финансовую поддержку за счет своих средств при условии:

1. наличие земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, собственность которых не разграничена по графику до 1 сентября 2017 годы, наличия утвержденных органами государственной власти субъектов Российской Федерации работ по формированию и проведению государственного

¹ Российская газета. - №162. - 27.07.2007.

² Гонгало Б.М. Комментарий к жилищному законодательству: Монография. - М. : НОРМА. - 2012. – С. 318.

³ Гонгало Б.М. Комментарий к жилищному законодательству: Монография. - М. : НОРМА. - 2012. – С. 318.

кадастрового учета земельных участков, на которых расположены аварийные многоквартирные дома, подлежащие сносу или реконструкции до 1 января 2012 в следствии их физического износом, территории муниципальных образований, городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, которые претендуют на предоставление финансовой поддержки за счет средств Фонда, если заявка подана после 1 января 2013 года;

2. наличия тарифов, надбавок на подключение коммунальной инфраструктуры для проведения инвестиционных программ;
3. наличие прав собственности на все объекты инфраструктуры;
4. наличие обязательства субъекта Российской Федерации, что бы программа капитального ремонта в многоквартирных домах соответствовала законодательству, если заявка на финансовую помощь подана до 31 декабря 2014 года;
5. обязательство субъекта Российской Федерации переселить граждан из всего аварийного фонда до 1 сентября 2017 года, если заявка на финансовую помощь за счет средств Фонда была подана после 1 января 2013 года;
6. наличия региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, проведению капитального ремонта многоквартирного дома, модернизации коммунальных услуг¹.

Сведения об общей площади аварийного жилищного фонда на территориях субъектов Российской Федерации предоставляют высшие должностные лица субъектов Российской Федерации. Их задача так же выявить погрешности, неточности в сведениях об общей площади аварийного жилья в своих субъектах и предоставить уточненные сведения.

¹ Российская газета. - №162. - 27.07.2007.

Фонд получает эти сведения через федеральный орган исполнительной власти¹.

Обязательным условием финансовой поддержки Фонда на переселение граждан из аварийного жилья является доленое финансирование из средств бюджета субъекта Российской Федерации. Устанавливается минимальный размер софинансирования, его объем определяется в соответствии с особенностями субъекта Российской Федерации.

Средства Фонда перечисляются в бюджет субъекта Российской Федерации или в местный бюджет в соответствии с договором.

Федеральный закон от 21.07.2007 №185-ФЗ: «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» выносит решение об отказе финансовой поддержки по основаниям:

1. при непредставления необходимых документов или если адресные программы субъектов не соответствуют требованиям Федерального закона;
2. при несоответствии необходимых документов Федеральному закону;
3. при невыполнении, поставленных Фондом условий².

Субъекты Российской Федерации могут подавать заявки о прошении финансовой помощи Фонда на переселение граждан из аварийного жилищного фонда не позднее 1 декабря 2016 года³.

Средства, поступившие от Фонда Жилищно-Коммунального Хозяйства, распределяются субъектом Российской Федерации по всем муниципальным образованиям, которые нуждаются и претендуют на финансовую помощь, и выполнили все указанные условия для ее получения.

Высший исполнительный орган субъекта Российской Федерации утверждает региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилья, она считается таковой после 1 января 2012 года¹.

¹ Талапина Э.В. Вопросы организации управления государственной собственностью // Журнал российского права. - 2012. - № 3. - С. 67.

² Российская газета. - №162. - 27.07.2007.

³ Касаткин А.А. Совершенствование управления воспроизводством жилищного фонда: Монография. - М. : Литкон. - 2015. - С. 440.

Программа должна содержать в себе список многоквартирных домов, подлежащих сносу или реконструкции и не противоречить требованиям Федерального закона.

На федеральном уровне усиливается ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по переселению граждан из домов, признанных аварийными и подлежащих сносу со стороны субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, уделяется повышенное внимание на условия соглашения между Фондом Жилищно-Коммунального Хозяйства и субъектами Российской Федерации².

На сайте Минстроя Российской Федерации и Фонда содействия реформированию Жилищно-Коммунального Хозяйства можно подробно ознакомиться с системой осуществления и реализации программ переселения граждан. Любое заинтересованное в этом вопросе лицо может найти необходимую ему полную информацию о ходе программ переселения в любом субъекте Российской Федерации, помимо этого сведения, касающиеся каждого конкретного дома, если он включен в программу.

Фонд Жилищно-Коммунального Хозяйства вносит большой вклад, финансируя программы по переселению из аварийного жилья. Но зачастую многие регионы не только не производят переселения граждан, но и не берут средства из Фонда на реализацию данной задачи. Для поднятия стимула в регионах было предложено синхронизировать программы переселения из аварийного жилья с новой государственной программой строительства домов эконом - класса «Жилье для российских семей»³.

Глава Счетной палаты Татьяна Голикова пояснила, что регионы занижают количество ветхого жилья из - за нехватки денег на софинансирование.

¹ Гонгало Б.М. Комментарий к жилищному законодательству: Монография. - М. : НОРМА. - 2012. - С. 318.

² Стукалов А.В. Полномочия органов местного самоуправления в сфере Жилищно-Коммунального Хозяйства: Монография. - М. : Проспект. - 2015. - С. 230.

³ Стукалов А.В. Полномочия органов местного самоуправления в сфере Жилищно-Коммунального Хозяйства: Монография. - М. : Проспект. - 2015. - С. 230.

Проблема заключается в том, что строительство новых домов по программе переселения обходится дорого, ввиду стоимости стройматериалов, поскольку строительства на государственные средства должны быть в строгом соответствии с действующим требованиями. Данную проблему решат изменения в Градостроительный кодекс Российской Федерации в систему ценового нормирования¹.

Однако расхождение планов с реальной ситуацией характерно для сферы Жилищно-Коммунального Хозяйства. Согласно федеральной целевой программе «Жилище», в 2011 - 2012 годах необходимо было расселить четыреста восемьдесят тысяч семей, но по статистике расселяется всего по несколько тысяч в год².

3.2. Судебная практика рассмотрения дел по спорам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого помещения непригодным для проживания

Верховный Суд Российской Федерации занимается анализом практики судов, которые ведут дела, где гражданам необходимо предоставить место проживание, если их прежний дом стал непригоден для обитания из-за аварийных ситуаций.

29 января 2014 года Президиумом Верховного Суда Российской Федерации был утвержден Обзор судебной практики по подобным делам. В Обзоре так же освещены вопросы об оспаривания решений данных категорий дел, затрагиваются моменты, где органы на местах могут злоупотреблять вверенными им полномочиями, а ведь этого нельзя допускать, так как вопрос пригодности дома к эксплуатации чрезвычайно важен. При обнаружении

¹ Григорьев В.В. Управление муниципальной недвижимостью: диссертация. – М. : Экономическое обозрение. – 2013. – С. 178.

² Гонгалов Б.М. Комментарий к жилищному законодательству: Монография. - М. : НОРМА. - 2012. - С. 318.

неполадок необходимо немедленно переселять людей, а подобный опасный объект сносить¹.

Межведомственная комиссия должна добросовестно относиться к своей чрезвычайно важной задачей, как признать опасный дом таковым. Комиссии создаются в каждом субъекте, затем уточняют в каком фонде закреплен необходимый дом².

В Обзоре указана важность проверки порядка принятия итогового вывода межведомственной комиссии, при оспаривании их заключения, если это необходимо, сравнивать насколько выводы комиссии соответствуют нормам законодательства, которые устанавливают определенные требования к оценке тех объектов, где предстоит жить гражданам.

Если суд признает, что решение комиссии не законно, он вправе возложить на данную комиссию обязанность провести оценку помещений на соответствие установленным требованиям в определенный срок.

Помимо этого в обзоре представлены правовые позиции, где перечислены и аргументированы права граждан, собственников ветхого жилья. «Если адресная программа не показывает нужный дом, значит он не внесен в ее систему, поэтому нужно обеспечить права хозяев, то есть предложив им выкупить их собственность, заплатив необходимую сумму³.

На основании Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации от 24.12.2014 №1: «Правильной считается такая практика, когда признанный аварийным дом не состоит в региональной программе по переселению, суд не может заставить орган государственной власти удовлетворить требования собственника, то есть дать другое жилье, но может указать на то, что бы они учли стоимость жилья и оплатили его»⁴.

Так, Г., подавая в суд иск к администрации города, что бы те дали ему и его семье благоустроенную квартиру, свои исковые требования обосновал

¹ Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. - №3. – 01.03.2015.

² Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. - №3. – 01.03.2015.

³ Российская газета. - №162. - 27.07.2007.

⁴ Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. - №3. – 01.03.2015.

тем, что он является собственником 53/89 доли в квартиры, которая уже стоит на снос. Районный суд, отказывая в удовлетворении требований, указав, что приняты постановления администрацией города об изъятии жилого аварийного объекта, а так же изъятии земли под нем для социальных нужд, Г. был информирован о принятых решениях. Суд исходил из положения статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, где четко указывается, что государственные органы обязаны оплатить цену, то есть сделать выкуп помещения, раз по аварийном меркам его решили изъять. Исходя из того, что не имелось соглашения сторон, где упоминается о другом жилье, суд не в праве обязать орган местного самоуправления выполнить требования собственника¹.

Собственник, чей аварийный дом состоит в адресной программе по переселению из ветхого жилья, вправе требовать предоставить ему другое благоустроенное жилье на праве собственности на основании пункта 3 статьи 2, статьи 16 Федерального закона от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»: «собственник жилого помещения имеет право выбора потребовать вместо другого жилого помещения, выкупную цены, изымаемого аварийного жилья»².

Например, судебная коллегия областного суда отменило решение первой инстанции об отказе удовлетворения иска Б.А. и Б.Н. к администрации города о предоставлении жилого помещения на праве собственности вне очереди.

Судом установил, что К.В. и К.Д. есть собственники в равных долях, жилого помещения, которое в 2005 году было признано аварийны. Документами было подтверждено, что данный многоквартирный дом был внесен в перечень домов, признанных до 1 января 2007 года аварийными. Однако в силу бездействия администрации муниципального образования

¹ Гонгало Б.М. Комментарий к жилищному законодательству: Монография. - М. : НОРМА. - 2012. - С. 318.

² Российская газета. - №162. - 27.07.2007.

требований к моменту рассмотрения дела к собственникам жилых домов о сносе и реконструкции предъявлено не было¹.

Судебная коллегия пришла к выводу, что, поскольку администрацией не были приняты соответствующие меры и в силу того, что дом, состоит в адресной программе по переселению, истцы могут требовать по своему выбору либо выкупную цену помещения, либо предоставления нового жилья в собственность².

По заявленным требованиям судебная комиссия возложила обязанность на администрацию муниципального образования предоставить истцам в равных долях благоустроенное для жизни помещение, поскольку прежнее аварийное жилье требует немедленного сноса, поэтому в силу своей непригодности изымается.

На основании постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 02.07.2009 №14 «О некоторых вопросах судебной практике»: «органы государственной власти не имеют за собой права насильно выселять собственника и его семью из аварийного дома, если до этого не был составлен договор, по которому граждане станут хозяевами другого жилья»³.

Однако анализируя судебную практику по данной категории дел можно увидеть отсутствие единообразной сложившейся практики.

Одни суды полагают, что возможны случаи принудительного переселения собственников и членов их семей из многоквартирных аварийных сносимых домов, предоставляя равноценное и благоустроенное жилье. Другие суды полагают Верховного Суда Российской Федерации их поддерживает, что без наличия достигнутого соглашения собственников с органами государственной власти недопустима практика, где вместо старого дома предоставляют новый.

Так, решение суда первой инстанции было оставлено судебной коллегией без изменения. Были удовлетворены иски о предоставлении

¹ Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. - №3. – 01.03.2015.

² Гонгалов Б.М. Комментарий к жилищному законодательству: Монография. - М. : НОРМА. - 2012. - С. 318.

³ Российская газета. – № 4947. – 08.07.2009.

администрации муниципального образования к П.Б. и П.В. о прекращении права собственности, выселение из одного жилого помещения в другое.

Суд установил, что П.Б. и П.В. администрацией была предложена мена квартиры площадью 32,7 кв.м, находящейся в аварийном доме на квартиру общей площадью 44, 7 кв.м, однако П.Б. и П.В. отказались от предложенного жилого помещения¹.

Суды пришли к выводу о выселении ответчиков на основании статей 86 – 89 Жилищного кодекса Российской Федерации, основываясь на том, что новое помещение более благоустроено и ссылаясь на то, что аварийный дом был включен в адресную программу по переселению граждан.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации отменило судебное решение и направило дело на новое рассмотрение, отметив, что применяемые нормы Жилищного Кодекса Российской Федерации не подлежали применению при споре о выселении собственников из жилья, подлежащего сносу².

В постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 года № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» содержится разъяснение: «у собственника аварийное жилое помещение может быть изъято путем выкупа или же на основании соглашения с собственником о предоставлении другого жилого помещения»³.

Тот факт, что многоквартирный дом находится в базе программы по переселению, не исключает обязанность при переселении граждан соблюдения их прав.

Поскольку отсутствуют данные о том, что П.Б. и П.В предлагалось выплатить выкупную цену, как у собственников жилого помещения, то они были лишены права на получение стоимости изымаемого имущества⁴.

¹ Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. - №3. – 01.03.2015.

² Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. - №3. – 01.03.2015.

³ Российская газета. – № 4947. – 08.07.2009.

⁴ Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. - №3. – 01.03.2015.

При изымании жилого помещения определяется выкупная цена, которая включает в себя цену, которой она бы обладала на рынке, убытки, которые могут быть причинены собственнику при изъятии, упущенная выгода и сумма компенсации за не произведенный капитальный ремонт многоквартирного дома. Так же должна учитываться стоимость доли собственника на общее имущество в доме, подлежащему сносу, помимо этого включается доля собственности на земельный участок.

При анализе судебной практики было установлено, что суды правильно применяют положения части 7 статьи 32 Жилищного Кодекса Российской Федерации, руководствуясь перечнем возможных убытков при определении выкупной цены.

Например, при рассмотрении иска администрации муниципального района к Д. и по встречному иску Д. к администрации о выкупе жилого помещения, взыскании выкупной цены. Суд признал обоснованным включить расходы в выкупную стоимость жилого помещения. Поскольку Д. тратил свои средства на переезд, оплату услуг агентства недвижимости, оформлении услуги купли - продажи иного жилья¹.

Поскольку установлена неразрывная связь между правом собственности жилья и собственности, которая является доме общей, то стоимость доли не должна оставаться без внимания, в учитываться при расчетах, и не может устанавливаться отдельно от нее.

Опираясь на вышеизложенное, следует признать, что обоснованной считается практика тех судов, которые включают долю в расчеты общего имущества, в том числе речь идет и о включении земельного участка.

Необходимо учитывать, что землю отдельно посчитать нельзя, если выкуп жилья все таки совершается, поскольку выкуп предназначен для обеспечением возможности пользоваться жильем. Суды первой и апелляционной инстанции пришли к выводу, что важно не забывать

¹ Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. - №3. – 01.03.2015.

рыночную стоимость доли, принадлежащей ответчику, при установлении данной цены по отношению к земле под домом.

Если, при рассмотрении дела, суд признает, что проживание в доме опасно для жизни и может принести вред здоровью граждан, по решению суда собственник получит другое жилье не дожидаясь своей очереди, не зависимо от наличия плана и сноса дома¹.

Если полученное гражданами жилье окажется по состоянию не отличающегося от прежнего места жительства и будет установлено, что условия улучшить нельзя, то собственников изначального аварийного дома принудительно выселить никто не в компетенции².

Анализ судебной практики рассмотрения подобного рода дел, говорит о том, что суды в основном правильно определяют закон по отношению к спорным правоотношениям, руководствуясь Конституцией Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами, учитывая правовые позиции судов и анализируя постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации³.

¹ Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. - №3. – 01.03.2015.

² Грудцына Л.Ю. Жилищное право: Учебник. - М. : Эксмо. - 2013. – С. 587.

³ Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. - №3. – 01.03.2015.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Управление жилым фондом является одним из наиболее сложных и противоречивых направлений в деятельности органов государственной власти и местного самоуправления. Для стабилизации работы отрасли и создание условий ее развития требуется проведение эффективных преобразований. Одна из основных целей жилищной политики - управление принадлежащим Российской Федерации, ее субъектам и муниципальным образованиям жилищным фондом, а также его эффективное воспроизводство и эксплуатация.

Изучив понятие и виды жилищного фонда, а также проанализировав проблемы правоприменительной практики, можно прийти к определенным выводам.

В настоящее время на основе анализа норм Конституции Российской Федерации и Жилищного кодекса Российской Федерации можно утверждать, что право граждан на получение жилого помещения государственного и муниципального жилищных фондов социального использования, как аспект права на жилище утратило основополагающее значение, поскольку такое право предоставлено только малоимущим и иным указанным в законе гражданам, что, однако, не уменьшает социальную значимость этого права в связи с тем, что число российских граждан, имеющих доходы, не позволяющие им улучшить свои жилищные условия очень велико.

Норма части 3 статьи 40 Конституции Российской Федерации, устанавливающая основания и порядок возникновения права граждан на получение жилого помещения государственного и муниципального жилищных фондов, впервые получила законодательное развитие в Жилищном кодексе Российской Федерации.

Определен четкий порядок признания многоквартирных домов аварийными. Для получения права на предоставления другого благоустроенного жилья, взамен изымаемого аварийного жилого помещения,

необходимо, что бы данный дом входил в региональный реестр аварийных домов, что бы собственники могли попасть под адресную программу переселения граждан из аварийного жилья.

Разработан проект федерального закона «О переселении граждан из аварийного жилищного фонда», деятельность которого направлена на решение проблем, связанных с ликвидацией аварийного жилья. Федеральный закон вступает в силу с 1 января 2016 года и распространяется на правоотношения, возникшие после 1 января 2012 года.

Испытывая дефицит в бюджете, при реализации программ по переселению граждан из аварийного жилья, регионы нуждающиеся в финансовой поддержке, могут обратиться за финансовой помощью к Фонда Жилищно-Коммунального Хозяйства на основании Федерального закона от 21 июля 2007 года №185 ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства». Целью которого является создания безопасных и благоприятных условий проживания граждан, предоставление финансовой помощи субъектам Российской Федерации при проведение капитальных ремонтных работ, а так же переселение граждан из аварийного жилья.

Учитывая изложенное, представляется целесообразным:

Внести изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации, предусматривающее, что малоимущим гражданам жилые помещения по договорам социального найма могут предоставляться как из муниципального, так и из государственного жилищных фондов. Реализация такого подхода позволила бы более равномерно распределить между бюджетами всех уровней финансовую нагрузку, связанную с обеспечением жильем малоимущих, что увеличило бы возможность улучшить жилищные условия большего числа граждан с низкими доходами. При этом такое изменение полностью соответствовало бы положению части 3 статьи 40 Конституции Российской Федерации. В случае принятия такого решения потребуется внесение изменений и в статьи Жилищного кодекса Российской Федерации.

Федерации, определяющие компетенцию органов государственной власти Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления в части, касающейся установления порядка определения размера дохода и стоимости имущества в целях признания граждан малоимущими, а также установления размера этих показателей.

Не до конца урегулирован вопрос, касающийся возведения застройщиками дорогого жилья в престижных районах города. Поскольку на конкурсы, объявляемые городом на покупку жилья для расселения аварийных квартир, они принципиально не идут.

Это связано с недовольством цены, по которой город выкупает у них это жилье, в условиях сегодняшнего спроса на недвижимость, которая выкупается по более высокой стоимости.

Кроме того, застройщики боятся потери своих дольщиков, которые могут быть озабочены тем, что в дом заселяются люди, которые не купили квартиры, а получили их бесплатно от государства.

Из этого вытекает, что у жильцов расселяемого аварийного дома небольшой выбор. Либо брать то жилье, что ему предоставляет город, либо требовать выкупную цену.

Жители центральных районов, больших городов, получив выкупную сумму, имеют возможность приобрести подходящее жилье вблизи от своего прежнего местожительства, в отличие от жителей в спальных районах города.

Необходимо издать указ президента или внести статью в Жилищный Кодекс Российской Федерации об обязательном нормированном количестве домов, возведенных застройщиком, которые они будут обязаны предоставить городу на покупку для расселения аварийных квартир.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

Нормативные правовые акты

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами Российской Федерации о поправках к Конституции Российской Федерации от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 04.08.2014. – № 31. – Ст. 4398.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ: офиц. текст по состоянию на 31.12.2014, с изм. от 01.05.2015 // Собрание законодательства Российской Федерации. – 03.01.2005. - № 1. – Ст.14.
3. Гражданского кодекса (часть 2) Российской: федеральный закон от 26.01.1996 №14-ФЗ: офиц. текст по состоянию на 06.04.2015, с изм. от 07.04.2015 // Собрание законодательства Российской Федерации. – 05.12.1994. - №32. - Ст.3301.
4. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 14.11.2002 №138-ФЗ: офиц. текст по состоянию на 06.04.2015, с изм. от 01.05.2015 // Собрание законодательства Российской Федерации. – 18.11.2002.- №46. – С.4532.
5. О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства: Федеральный закон от 21.07.2007 №185-ФЗ: офиц. текст по состоянию на 08.03.2015 // Российская газета. - №162. - 27.07.2007.
6. О перечне видов доходов, учитываемых при расчете среднедушевого дохода семьи и дохода одиноко проживающего гражданина для оказания им государственной социальной помощи: постановление Правительства Российской Федерации от 20.08. 2003 №

- 512: офиц. текст по состоянию на 30.12.2005 // Российская газета. – № 3282. – 26.08.2003.
7. Об утверждении Положения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу: постановление Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47: офиц. текст по состоянию на 25.03.2015 // Российская газета. – № 3994. - 10.02.2006.
8. О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации: постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 02.07.2009 №14: офиц. текст по состоянию на 05.11.2014 // Российская газета. – № 4947. – 08.07.2009.
9. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации: утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 24.12.2014 №1: офиц. текст по состоянию на 26.12.2014 // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. - №3. – 01.03.2015.

Монографии, учебник, учебные пособия

10. *Стукалов А.В.* Полномочия органов местного самоуправления в сфере Жилищно-Коммунального Хозяйства: Монография / А.В. Стукалов. - М.: Проспект. - 2015. – 230 с.
11. *Касаткин А.А.* Совершенствование управления воспроизводством жилищного фонда: Монография / А.А. Касаткин. - М.: Литкон. - 2015. - 440с.
12. *Баранов В.А.* Правовое обеспечение системы государственного жилищного надзора в Российской Федерации: Монография / В.А. Баранов, О.Н. Петюков. - М.: Проспект. - 2014. - 312 с.
13. *Коршунова Е.М.* Реконструкция объектов исторической застройки Санкт-Петербурга как стратегическое направление развития

- города: Монография / Е.М.Коршунова, К.В.Малинина, Н.А. Малинина. - СПб.: гос. архит.-строит. ун-т. СПб. - 2012. - 159 с.
14. *Прокопишин А.П.* Капитальный ремонт зданий: Монография / А.П. Прокопишин. - М.: ЮНФРА - М. - 2014. - 155 с.
 15. *Сироткин В.А.* Экономические механизмы формирования рынка жилой недвижимости: Монография / В.А. Сироткин. - М.: Проспект. - 2014. - 314 с.
 16. *Ройтман А.Г.* Ремонт и реконструкция жилых и общественных зданий: Монография / А.Г. Ройтман. - М.: Экономика строительства. - 2013. - 198 с.
 17. *Гонгало Б.М.* Комментарий к жилищному законодательству: Монография / Б.М. Гонгало, Н.В. Маслов. - М.: НОРМА. - 2012. - 318 с.
 18. *Пчелинцева Л.М.* Обязательства государства по обеспечению жильем отдельных категорий граждан: новое в правовом регулировании: Монография / Л.М. Пчелинцева. - М.: НОРМА. - 2014. - 101 с.
 19. *Семина Т.А.* Право граждан на получение жилого помещения государственного и муниципального жилищных фондов социального использования как аспект права на жилище: Монография / Т.А. Семина. – М.: Проспект. – 2013. – 150 с.
 20. *Крашенинников П.В.* Жилищное право. Изд. 4-е, перераб. и доп. с учетом нового Жилищного кодекса Российской Федерации: Учебник / П.В. Крашенинников. - М.: Статут. - 2014. – 321 с.
 21. *Грудцына Л.Ю.* Жилищное право: Учебник. / Л.Ю. Грудцына. - М.: Эксмо. - 2013. – 587 с.
 22. *Карпухин Д.В.* Административно - правовой режим жилого помещения и жилищного фонда Российской Федерации: Учебник. / Д.В. Карпухин. – М.: Статут. – 2013. – 450с.

23. *Красавчикова Л.О.* Жилищное право и личные неимущественные права граждан: Учебник. / Л.О. Красавчикова. – М.: Эксмо. – 2014. – 501 с.
24. *Марткович И.Б.* Жилищное право: закон и практика: Учебник / И.Б.Марткович. - М.: Статут. - 2014. – 324с.
25. *Улюкаев В.Х.* Жилищное право: Учебник для вузов. / В.Х. Улюкаев. – М.: Былина. – 2012. – 430 с.
26. *Кошкина В.И.* Управление государственной собственностью: Учебник. / В.И. Кошкина. – М.: ЭКМОС. – 2014. – 506 с.

Диссертации

27. *Садчиков П.Н.* Управление структурой инвестиций в ветхий и аварийный жилищный фонд: Диссертация / П.Н. Садчиков. – М.: Экономическое образование. – 2013. – 212 с.
28. *Батычко В.Т.* Жилищное право Российской Федерации: Диссертация / В.Е. Батычко. – М.: Информационное право. – 2012. – 145 с.
29. *Ситдиков С.А.* Формирование экономико - организационного механизма управления капитальным ремонтом жилищного фонда города: Диссертация / С.А. Ситдиков. – М.: Экономическое образование. – 2012. – 308 с.
30. *Добышева Т.В.* Экономическое обоснование источника инвестирования воспроизводства жилищного фонда муниципального образования: Диссертация / Т.В. Добышева. – М.: Информационное право. – 2013. – 105 с.
31. *Лебедева Е.Д.* Жилищная программа: проблемы и решения: Диссертация / Е.Д. Лебедев. – М.: Строй – издат. – 2012. – 156 с.

32. *Поляковский Г.* Жилищная экономика: Диссертация / Г. Поляковский. – М.: Дело. – 213. – 204 с.
33. *Григорьев В.В.* Управление муниципальной недвижимостью: Диссертация / В.В. Григорьев. – М.: Экономическое обозрение. – 2013. – 178 с.
34. *Бердекова Н.* Краевая программа по переселению с аварийных домов: Диссертация / Н. Бердекова. – М.: Информационное право. – 2013. – 174 с.
35. *Захаров Е.В.* Полномочия органов местного самоуправления в жилищной сфере и проблемы их реализации: Диссертация \ Е.В. Захаров. – М.: Информационное право. – 2014. – 101 с.
36. *Кобзаренко В. Б.* Формирование и урегулирование рынка социального жилья: Диссертация / В.Б. Кобзаренко. – М.: Экономическое обозрение. – 2014. – 105с.
37. *Шейна С.Г.* Методология стратегического управления техническим состоянием жилищного фонда: Диссертация / С.Г. Шейна. – М.: Информационное право. – 2014. – 154 с.

Научные статьи

38. *Коршунова. Е.М.* Методические основы реконструкции жилищного фонда исторического центра города Санкт-Петербурга / Е.М. Коршунова // Микроэкономика. – 2013. - № 4. С. 135-137.
39. *Талапина Э.В.* Вопросы организации управления государственной собственностью / Э.В. Талапина // Журнал российского права. - 2012. - № 3. - С. 67-69.
40. *Шахов С.Ю.* Правовая природа управления многоквартирными домами и его соотношение с доверительным управлением / С.Ю. Шахов // Законы России: опыт, анализ, практика. - 2014. - № 10. - С. 11-15.

41. *Богданов Е.В.* Природа и сущность права граждан на жилище /
Е.В. Богданов // Журнал российского права. - 2014. - № 4. - С. 25-30.

РЕФЕРАТ. КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА

Правовое регулирование отношений, связанных с переселением граждан из объектов аварийного жилищного фонда

Дипломная работа: 58 с., 41 источник литературы.

Объект исследования - общественные отношения связанные с переселением граждан из объектов аварийного жилищного фонда.

Целью является комплексное изучение теоретических и практических проблем переселения граждан из аварийного жилищного фонда.

В дипломной работе проводится анализ положений о видах жилищного фонда, рассматривается порядок признания многоквартирных домов аварийными, перечисляются основания переселения граждан из подобных ветхих и аварийных домов, а так же анализируется проблема дефицита средств в бюджетах субъектов Российской Федерации, при переселении граждан из аварийного жилищного фонда, проводится судебная практика по данным вопросам.

Предложено внести изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации, предусматривающее, что малоимущим гражданам жилые помещения по договорам социального найма могут предоставляться как из муниципального, так и из государственного жилищных фондов.

Это позволит равномерно распределить между бюджетами всех уровней финансовую нагрузку, связанную с обеспечением жильем малоимущих. В случае принятия такого решения потребуется внесение изменений и в статьи Жилищного кодекса Российской Федерации, определяющие компетенцию органов государственной власти Российской Федерации, в части установления порядка определения размера дохода и стоимости имущества в целях признания граждан малоимущими.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: жилищный фонд, ветхое и аварийное жилье, многоквартирный дом, жилищные права граждан, переселение граждан.

ABSTRACT. KEYWORDS

Legal regulation of the relations connected with the resettlement of citizens from emergency housing facilities

Thesis: 59 sec., 41 literature sources.

Object of research - the public relations related to the resettlement of citizens from emergency housing facilities.

The aim is a comprehensive study of the theoretical and practical problems of resettlement of citizens from emergency housing.

The research paper analyzes the provisions on the types of housing, explains how to recognize emergency apartment buildings are listed the base to move people out of these old and dilapidated houses, as well as analyzes the problem of shortage of funds in the budgets of subjects of the Russian Federation, the resettlement of citizens from emergency housing, held court practice on these issues.

It is proposed to amend the Housing Code of the Russian Federation, providing that low-income citizens living quarters under contracts of social hiring can be provided from the municipal and the state of the housing stock.

This will evenly distributed among the budgets of all levels of the financial burden of providing housing for the poor. In the case of such a decision would require changes in the articles of the Housing Code of the Russian Federation defining the competence of state authorities of the Russian Federation, with regard to establishing the procedure for determining the size of the income and value of the property in order to recognize the poor citizens.

KEYWORDS: housing, old and dilapidated housing, apartment building, housing rights, resettlement of citizens.