

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Лысьвенский филиал федерального государственного автономного образовательного
учреждения высшего образования
«Пермский национальный исследовательский политехнический университет»

Факультет: Профессионального образования
Направление 44.03.04 Профессиональное обучение (по отраслям)
Профиль: Правоведение и правоохранительная деятельность
Кафедра «Общенаучных дисциплин»

Допускается к защите
и.о.зав.кафедрой ОНД
канд.техн.наук
_____ М.Е. Жалко
«__» _____ 2025 г.

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

на тему:

Судебная практика по спорам, связанным с признанием жилых помещений аварийными и подлежащими сносу на территории Лысьвенского городского округа (на примере материалов юридической компании ООО «ЮрайтГрупп»

Студент: _____ А.А.Куликова
(подпись, дата)

Группа: ППД-21-16ЛФ
Состав ВКР:

1. Пояснительная записка на 82 стр.
2. Электронный носитель с материалами ВКР.

Руководитель: _____ канд.пед.наук, доцент А.Н. Попцов
(подпись, дата)

Проверено на
наличие

заимствования: _____ канд.пед.наук, доцент Е.Н. Хаматнурова
(подпись, дата)

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Лысьвенский филиал федерального государственного автономного образовательного
учреждения высшего образования
«Пермский национальный исследовательский политехнический университет»

Факультет: Профессионального образования

Направление 44.03.04 Профессиональное обучение (по отраслям)

Профиль: Правоведение и правоохранительная деятельность

Кафедра «Общенаучных дисциплин»

УТВЕРЖДАЮ
и.о.зав.кафедрой ОНД
канд.техн.наук
М.Е. Жалко
«10» 02. 2025 г.

ЗАДАНИЕ
на выпускную квалификационную работу

Фамилия, имя, отчество: Куликова Арина Александровна

Группа: ППД-21-16ЛФ

Начало выполнения работы: 25.09.2024

Срок предоставления на кафедру: 18.06.2025

Защита работы на заседании ГЭК: 23.06.2025, 24.06.2025

1. Вид ВКР - дипломная работа

наименование темы: Судебная практика по спорам, связанным с признанием жилых помещений аварийными и подлежащими сносу на территории Лысьвенского городского округа (на примере материалов юридической компании ООО «ЮрайтГроуп»

2. Исходные данные к работе: перечислить нормативные документы, которые изучались (законы, приказы, ФГОС, СУОС, УП, РП, МУ и т.д.)

3. Содержание пояснительной записки

ВВЕДЕНИЕ

1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРИЗНАНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ АВАРИЙНЫМИ И ПОДЛЕЖАЩИХ СНОСУ

1.1 Понятие аварийного жилищного фонда: критерии и признаки

1.2 Правовое регулирование признания жилых помещений аварийными: обзор законодательства

1.3 Процедура признания жилого помещения аварийным

2 АНАЛИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ ПО СПОРАМ, СВЯЗАННЫМИ С ПРИЗНАНИЕМ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ АВАРИЙНЫМИ И ПОДЛЕЖАЩИМИ СНОСУ

2.1 Критерии споров, рассматриваемые судами в связи с признанием жилых помещений аварийными

2.2 Основания для удовлетворения и отказа в удовлетворении исковых требований граждан в спорах о признании жилого помещения аварийным

2.3 Обзор и анализ конкретных судебных дел на примере Лысьвенского городского округа

3 РАЗРАБОТКА ЗАНЯТИЯ ПО ТЕМЕ: «ПРИЗНАНИЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА АВАРИЙНЫМ И ПОДЛЕЖАЩИМ СНОСУ»

3.1 Разработка практико-ориентированного занятия для студентов СПО по теме "признание жилых помещений аварийными и подлежащими сносу: проблемы и перспективы"

3.2 Обоснование выбора темы занятия и ее актуальности для подготовки будущих юристов, специалистов по недвижимости и других специальностей СПО.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Приложение А

Приложение Б

4. Дополнительные указания

- разработать перечислить, что разработано (методички, программы, тесты, и т.д..)

5. Основная литература

Из списка литературы взять несколько учебников, несколько статей, Не старше 5 лет, лучше за последние 2-3 года

Руководитель ВКР,

Канд.пед.наук, доцент кафедры ОНД _____ А.Н. Попцов
(подпись, дата)

Задание получил

_____ А.А. Куликова
(подпись, дата)

**КАЛЕНДАРНЫЙ ГРАФИК ВЫПОЛНЕНИЯ
ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЫ**

№ п.п		Объем этапа, в %	Сроки выполнения		Примечание
			начало	конец	
1	Получение задания на выполнение ВКР	5	25.09.2024	20.10.2024	
2	Написание ВКР	60	20.10.2024	11.05.2025	
3	Оформление пояснительной записки	20	11.05.2025	08.06.2025	
4	Представление работы на проверку и отзыв руководителя квалификационной работы	5	08.06.2025	18.06.2025	
5	Представление работы заведующему кафедрой	5	18.06.2025	18.06.2025	
7	Защита на заседании ГЭК	5	23.06.2025	24.06.2025	

Руководитель ВКР,

Канд.пед.наук, доцент кафедры ОНД ЛФ ПНИПУ _____ А.Н. Попцов
(подпись, дата)

«С календарным графиком ознакомлен» _____ А.А.Куликова
(подпись, дата)

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Лысьвенский филиал федерального государственного автономного образовательного
учреждения высшего образования
«Пермский национальный исследовательский политехнический университет»

ОТЗЫВ

РУКОВОДИТЕЛЯ ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЫ МАГИСТРА

Выпускная квалификационная работа выполнена

Студенткой А.А. Куликова

Факультет Профессионального образования

Кафедра Общественные дисциплины

Направление 44.03.04 Профессиональное обучение (Правоведение и правоохранительная деятельность)

Наименование темы «Судебная практика по спорам, связанным с признанием жилых помещений аварийными и подлежащими сносу на территории Лысьвенского городского округа (на примере материалов юридической компании ООО «ЮрайтГроуп»»

Руководитель А.Н. Попцов, канд.пед.наук, доцент кафедры ОНД ЛФ ПНИПУ

Текст отзыва

(В произвольной форме руководитель отмечает основные качества студента и его выпускной квалификационной работы:

- самостоятельность работы студента,
- умение студента анализировать состояние решаемых задач,
- степень полноты решения поставленных задач,
- уровень, корректность и глубину приводимых решений,
- ясность, четкость, стиль и уровень грамотности изложения результатов,
- применение современных информационных технологий,
- оригинальность и новизна полученных результатов,
- обоснованность разработанных предложений (проекта),
- достоинства и недостатки выпускной квалификационной работы.

В заключение отзыва отмечается, что задание на выпускную квалификационную работу выполнено полностью (не полностью). Подготовленность студента соответствует (не соответствует) Самостоятельно устанавливаемому образовательному стандарту ПНИПУ по направлению 44.03.04 Профессиональное обучение (по отраслям), программа бакалавриата «Правоведение и правоохранительная деятельность».

Предлагаемая оценка за ВКР _____.

«__» _____ 20__ г.

СОДЕРЖАНИЕ

1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРИЗНАНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ АВАРИЙНЫМИ И ПОДЛЕЖАЩИХ СНОСУ.....	9
1.1 Понятие аварийного жилищного фонда: критерии и признаки	9
1.2 Правовое регулирование признания жилых помещений аварийными: обзор законодательства	17
1.3 Основания и процедура признания жилого помещения аварийным	20
2 АНАЛИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ ПО СПОРАМ, СВЯЗАННЫМИ С ПРИЗНАНИЕМ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ АВАРИЙНЫМИ И ПОДЛЕЖАЩИМИ СНОСУ	27
2.1 Критерии споров, рассматриваемые судами в связи с признанием жилых помещений аварийными	27
2.2 Основания для удовлетворения и отказа в удовлетворении исковых требований граждан в спорах о признании жилого помещения аварийным..	33
2.3 Обзор и анализ конкретных судебных дел на примере Лысьвенского городского округа	36
3 РАЗРАБОТКА ЗАНЯТИЯ ПО ТЕМЕ: «ПРИЗНАНИЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА АВАРИЙНЫМ И ПОДЛЕЖАЩИМ СНОСУ»	44
3.1 Обоснование выбора темы занятия и ее актуальности для подготовки будущих юристов, специалистов по недвижимости и других специальностей СПО.....	44
3.2 Разработка практико-ориентированного занятия для студентов СПО по теме "признание жилых помещений аварийными и подлежащими сносу: проблемы и перспективы"	46
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	61
ПРИЛОЖЕНИЕ А	64
ПРИЛОЖЕНИЕ Б.....	66

ВВЕДЕНИЕ

Вопрос о том, в каком состоянии находится наш жилой фонд в Лысьве, особенно в старых районах, становится все более острым. Каждый год мы видим, как дома, которые еще недавно казались вполне пригодными для жизни, начинают разрушаться, создавая реальную угрозу для своих обитателей. И это не просто статистика – это судьбы людей, их право на безопасный и достойный дом.

В юридическую компанию «ЮрайтГрупп» в г. Лысьва, очень часто обращаются с подобными исковыми заявлениями на предоставление жилого помещения по договору социального найма или выкупной стоимости жилого помещения.

По ряду причин признание жилья аварийным и подлежащим сносу приобретает особую актуальность в наше время по ряду причин:

- Износ жилищного фонда: Значительная часть жилого фонда в Лысьве устарела и находится в неудовлетворительном техническом состоянии, что приводит к увеличению числа аварийных домов.

- Защита прав граждан на жилище: Конституционное право граждан на жилище является одним из основополагающих, и вопросы обеспечения безопасных и достойных условий проживания приобретают первостепенное значение.

- Реализация программ расселения из аварийного жилья: На государственном и муниципальном уровне реализуются программы по расселению граждан из аварийного жилья, что порождает множество споров, связанных с порядком, условиями и размерами компенсаций.

- Экономические факторы: Вопросы стоимости жилья, размера компенсаций, стоимости капитального ремонта, а также возможности сноса и строительства новых объектов напрямую связаны с экономическими интересами как граждан, так и застройщиков и органов власти.

- Нормативно-правовая неопределенность: несмотря на наличие нормативных актов, регулирующих вопросы признания жилья аварийным, в них существуют пробелы и неточности, что приводит к различным толкованиям и судебным спорам.

Предметом исследования является деятельность юридической компании при представлении интересов граждан в спорах, связанных с признанием жилых помещений аварийными и подлежащими сносу, пути их решения.

Целью исследования является исследование юридической компании по оказанию правовой помощи физическим лицам в жилищных спорах, оценка её влияния на формирование судебной практики в данной сфере, а также разработка рекомендации по повышению эффективности работы компании.

Задачами работы является:

- изучение теоретических основ признания домов аварийными и принадлежащих сносу,
- анализ судебной практики со стороны юридической компании в спорах, связанных с признанием жилья аварийным и подлежащее сносу,
- разработка практико-ориентированного занятия для студентов СПО по признанию многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу

1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРИЗНАНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ АВАРИЙНЫМИ И ПОДЛЕЖАЩИХ СНОСУ

1.1 Понятие аварийного жилищного фонда: критерии и признаки

Аварийный жилищный фонд — это совокупность жилых помещений и зданий, состояние которых признано непригодным для проживания в установленном законом порядке. Это значит, что проживание в таких домах или квартирах представляет угрозу для жизни и здоровья людей. Признак аварийности определяется не просто износом, а именно риском для жизни и здоровья. Старый дом не обязательно аварийный, а аварийный дом всегда представляет опасность.

Данные определения взяты из Постановления Правительства РФ от 28.01.2006 №47 об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции[1].

- Жилым помещением признается изолированное помещение, которое предназначено для проживания граждан, является недвижимым имуществом и пригодно для проживания.

- Жилым помещением признается:

жилой дом - индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в нем;

квартира - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также из помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении;

комната - часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

Не допускаются к использованию в качестве жилых помещений помещения вспомогательного использования, а также помещения, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Непригодное для проживания жилое помещение: Жилое помещение, которое признано таковым межведомственной комиссией в соответствии с установленными критериями и представляющее угрозу для жизни и здоровья граждан.

Межведомственная комиссия - комиссия, создаваемая органом местного самоуправления, в состав которой входят представители различных органов власти (архитектуры, строительства, Роспотребнадзора и др.), для оценки соответствия жилых помещений требованиям и признания их пригодными (непригодными) для проживания, а также многоквартирных домов аварийными.

Собственник жилого помещения - лицо, владеющее, пользующееся и распоряжающееся жилым помещением на праве собственности.

Наниматель жилого помещения - лицо, использующее жилое помещение на основании договора найма (социального или коммерческого).

Физический износ - степень утраты жилым зданием или его отдельными конструкциями своих первоначальных технико-эксплуатационных качеств.

Реконструкция многоквартирного дома: Изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Снос многоквартирного дома: Полная ликвидация аварийного здания или сооружения.

Переселение из аварийного жилищного фонда: Предоставление гражданам, проживающим в аварийном жилье, других жилых помещений, соответствующих установленным требованиям, или выплата денежной компенсации за изымаемое жилое помещение.

Региональная программа по переселению граждан из аварийного жилищного фонда: Документ, утверждаемый органом государственной власти субъекта Российской Федерации и определяющий порядок и условия переселения граждан из аварийного жилищного фонда, а также источники финансирования программы.

Согласно

Механическая безопасность здания [сооружения] - состояние строительных конструкций и основания здания (сооружения), при котором отсутствует недопустимый риск, связанный с причинением вреда жизни или здоровью граждан, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни и здоровью животных и растений вследствие разрушения или потери устойчивости здания (сооружения) или его части.

Безопасность эксплуатации здания (сооружения) - комплексное свойство объекта, не позволяющее ему перейти в аварийное состояние, определяемое: проектным решением и степенью его реального воплощения

при строительстве; текущим остаточным ресурсом и техническим состоянием объекта; степенью изменения объекта (старение материала, перестройки, перепланировки, пристройки, реконструкции, капитальный ремонт и т. п.) и окружающей среды как природного, так и техногенного характера; совокупностью антитеррористических мероприятий и степенью их реализации; нормативами по эксплуатации и степенью их реального осуществления.

Обследование технического состояния здания (сооружения) - специальный вид инженерных изысканий, в который входит комплекс мероприятий по определению и оценке фактических значений контролируемых параметров, характеризующих работоспособность объекта обследования и определяющих возможность его дальнейшей эксплуатации, реконструкции или необходимость восстановления, усиления, ремонта, и включающий в себя обследование грунтов основания и строительных конструкций на предмет выявления изменения свойств грунтов, деформационных повреждений, дефектов несущих конструкций и определения их фактической несущей способности

Дефект [повреждение] строительной конструкции - отдельное несоответствие строительной конструкции какому-либо параметру, установленному проектом или нормами, приводящее к ухудшению технического состояния строительной конструкции или здания (сооружения).

Дефект [повреждение] системы инженерно-технического обеспечения – отдельное несоответствие системы или ее части (частей) какому-либо параметру, установленному проектом или нормами, приводящее к ухудшению технического состояния системы инженерно-технического обеспечения.

Критерий оценки технического состояния - установленное проектом или нормативным документом количественное или качественное значение параметра, характеризующего переход в предельное состояние и другие нормируемые характеристики строительной конструкции, свойств

материалов, грунтов основания и систем инженерно-технического обеспечения.

Категория технического состояния - степень эксплуатационной пригодности и обеспечения механической безопасности строительной конструкции или здания (сооружения) в целом, а также грунтов их основания, установленная в зависимости от доли снижения несущей способности и эксплуатационных характеристик.

Оценка технического состояния - установление степени повреждения и категории технического состояния строительных конструкций или зданий и сооружений в целом включая состояние грунтов основания, на основе сопоставления фактических значений количественно оцениваемых признаков со значениями этих же признаков, установленных проектом или нормативным документом.

Текущее техническое состояние зданий [сооружений] - техническое состояние зданий (сооружений) на момент их обследования или проводимого этапа мониторинга.

Нормативное техническое состояние - категория технического состояния строительной конструкции или здания (сооружения) в целом, при котором количественные и качественные значения параметров всех критериев оценки технического состояния строительных конструкций зданий (сооружений), включая состояние грунтов основания, соответствуют установленным в проектной документации значениям и действующим нормам на момент обследования.

Работоспособное техническое состояние - категория технического состояния строительной конструкции или здания (сооружения) в целом, при которой некоторые из числа оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта или норм, но имеющиеся нарушения требований в конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и необходимая несущая способность конструкций и

грунтов основания с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений, а также механическая безопасность здания (сооружения) обеспечиваются.

Ограниченно работоспособное техническое состояние - категория технического состояния строительной конструкции или здания (сооружения) в целом, включая состояние грунтов основания, при которой имеются крены, дефекты и повреждения, приведшие к снижению несущей способности, и/или достаточность несущей способности не подтверждается поверочными расчетами, но отсутствует опасность внезапного разрушения, потери устойчивости или опрокидывания, и функционирование конструкций и эксплуатация здания (сооружения) возможны либо при контроле (мониторинге) технического состояния, либо при проведении необходимых мероприятий по обеспечению механической безопасности здания (сооружения), восстановлению или усилению конструкций и/или грунтов основания и последующем мониторинге технического состояния (при необходимости).

Аварийное техническое состояние - категория технического состояния строительной конструкции или здания (сооружения) в целом, включая состояние грунтов основания, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения, и/или характеризующаяся кренами, которые могут вызвать потерю устойчивости объекта.

Восстановление - комплекс мероприятий, обеспечивающих доведение эксплуатационных качеств конструкций, пришедших в ограниченно-работоспособное состояние, до уровня их первоначального состояния, определяемого соответствующими требованиями нормативных документов на момент проектирования восстановления объекта.

Усиление - комплекс мероприятий, обеспечивающих повышение несущей способности и эксплуатационных свойств строительной конструкции или здания (сооружения) в целом, включая грунты основания, по сравнению с фактическим состоянием или проектными показателями.

Физический износ здания - ухудшение технических и связанных с ними эксплуатационных показателей здания, вызванное объективными причинами.

Согласно [].

Несущие конструкции - строительные конструкции, воспринимающие эксплуатационные нагрузки и воздействия и обеспечивающие пространственную устойчивость здания.

Текущий ремонт здания - комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов здания и поддержания нормального уровня эксплуатационных показателей.

Капитальный ремонт здания - комплекс строительных и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не предусматривающих изменение основных технико-экономических показателей здания или сооружения, включающих, в случае необходимости, замену отдельных конструктивных элементов и систем инженерного оборудования.

Реконструкция здания - комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей (нагрузок, планировки помещений, строительного объема и общей площади здания, инженерной оснащенности) с целью изменения условий эксплуатации, максимального восполнения утраты от имевшего место физического и морального износа, достижения новых целей эксплуатации здания.

Основные критерии, признаки аварийного жилья включают в себя:

1) Превышение предельно допустимого уровня физического износа конструктивных элементов здания: включает износ несущих и ограждающих конструкций (фундамент, стены, перекрытия, кровля), а также инженерных систем (водопровод, канализация, электропроводка, отопление). Процент износа, при котором здание признается аварийным, устанавливается

законодательством и может варьироваться в зависимости от региона и типа здания.

2) Нарушение несущей способности конструкций: проявляется в виде трещин - сквозные трещины, значительные по ширине и длине, особенно в несущих стенах и фундаменте, деформаций - изгибы, искривления, прогибы стен, перекрытий, балок, просадок фундамента, разрушений строительных материалов, деформации элементов конструкции, угрожающих обрушением или повреждением здания.

3) Нарушение санитарно-гигиенических норм: включает повышенную влажность, образование плесени и грибка, неисправность инженерных сетей, наличие вредителей (насекомых, грызунов), и другие факторы, угрожающие здоровью проживающих.

4) Последствия стихийных бедствий или техногенных катастроф: Повреждения, полученные в результате пожаров, наводнений, землетрясений, и другие, делающие здание непригодным для проживания.

5) Неблагоприятные геологические условия: Расположение здания в зонах оползней, обвалов, подтоплений, или других геологических опасностях, угрожающих его устойчивости.

При определении аварийности учитывается не только наличие отдельных признаков, но и их совокупность, а также степень их выраженности. Один серьезный дефект, угрожающий обрушением, может быть достаточным основанием для признания здания аварийным, даже если другие признаки выражены слабо. Окончательное решение о признании здания аварийным принимается специализированной комиссией на основании комплексной оценки всех факторов.

1.2 Правовое регулирование признания жилых помещений аварийными: обзор законодательства

Рассмотрим основные нормативно – правовые акты, регламентирующие признание дома аварийным и непригодным для проживания.

Самым важным и основным законом, определяющим общие положения о жилищных правах и требованиях к жилым помещениям, является Жилищный кодекс Российской Федерации. Рассмотрим ч. 4 ст. 15 ЖК РФ, которая устанавливает, что жилое помещение может быть признано непригодным для проживания по установленным техническим и санитарным нормам и правилам [1].

Закон, содержащий положения, регулирующие переходные периоды и особенности применения норм Жилищного кодекса РФ, является Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», такие как положения в контексте признания жилья аварийным и непригодным для проживания, выделим основные из них:

- ст. 12 Данная статья регулирует порядок признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, в том числе и в связи с проживанием в жилых помещениях, не отвечающих установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям. Несмотря на то, что напрямую с аварийным жильем не связано, может влиять на очередность получения нового жилья.

- Переходные положения о приватизации жилых помещений: (хотя и не напрямую связано с аварийным жильем, но важно понимать) Если гражданин проживает в аварийном жилье, которое было приватизировано до признания его таковым, то могут возникнуть вопросы о компенсации или предоставлении нового жилья, и в этом случае этот закон имеет значение.

Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (далее – ФЗ № 185) играет ключевую роль в вопросах, касающихся аварийного жилищного фонда, особенно в части финансирования и реализации программ переселения граждан из такого жилья. Рассмотрим основные цели и задачи ФЗ № 185:

- предусматривает предоставление финансовой помощи субъектам Российской Федерации за счет средств Фонда для реализации региональных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда. Это основная функция закона, направленная на стимулирование регионов к решению проблемы аварийного жилья.

- Закон направлен на сокращение площади аварийного жилья путем расселения граждан и сноса или реконструкции аварийных домов.

- Улучшение жилищных условий граждан: Конечная цель закона – улучшение жилищных условий граждан, проживающих в аварийном жилье, путем предоставления им безопасного и благоустроенного жилья.

Постановление Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции" (далее – Положение № 47) является ключевым нормативным актом, который определяет критерии и порядок признания жилых помещений непригодными для проживания, а многоквартирных домов – аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

Рассмотрим основные аспекты, которые охватывает Положение № 47:

- Положение определяет требования, которым должно отвечать жилое помещение, порядок оценки соответствия помещения этим требованиям, а также порядок признания помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

В соответствии с п. 7 Положения уполномоченным органом, к компетенции которого относится признание помещения жилым помещением, пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, является межведомственная комиссия, порядок создания которой урегулирован данной нормой.

Оценка соответствия помещения установленным в Положении требованиям и признание жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции производится межведомственной комиссией на основании заявления собственника помещения или заявления гражданина (нанимателя) либо на основании заключения органов государственного надзора (контроля) по вопросам, отнесенным к их компетенции.

По результатам работы комиссия принимает одно из следующих решений:

- о соответствии помещения требованиям, предъявляемым к жилому помещению, и его пригодности для проживания;
- о необходимости и возможности проведения капитального ремонта, реконструкции или перепланировки (при необходимости с технико-экономическим обоснованием) с целью приведения утраченных в процессе эксплуатации характеристик жилого помещения в соответствие с установленными в Положении требованиями и после их завершения - о продолжении процедуры оценки;
- о несоответствии помещения требованиям, предъявляемым к жилому помещению, с указанием оснований, по которым помещение признается непригодным для проживания;
- о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу;
- о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим реконструкции (п. 47 Положения).

В соответствии с п. 49 Положения на основании полученного заключения соответствующий орган исполнительной власти либо орган местного самоуправления принимает решение и издает распоряжение с указанием дальнейшего использования помещения, сроков отселения физических и юридических лиц в случае признания дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции или о непризнании необходимости проведения ремонтно-восстановительных работ.

Таким образом, Правительством Российской Федерации установлена процедура принятия решения о признании помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, включающая в себя принятие соответствующего решения межведомственной комиссией и распоряжение органа власти о дальнейшем использовании помещения, сроках отселения жильцов.

1.3 Основания и процедура признания жилого помещения аварийным

Основаниям и процедуре признания жилого помещения аварийным посвящены отдельные главы в Постановлении Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (ред. от 19.10.2024) "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом".

Рассмотрим основания для признания жилого помещения непригодным для проживания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

1) Когда здание или его части приходят в негодность из-за длительной эксплуатации или в результате аварий, это приводит к снижению характеристик, которые обеспечивают надежность и устойчивость дома. В итоге, здание становится опасным для проживания.

2) Здание не позволяющие обеспечить соблюдение санитарных норм являются изменения в окружающей среде и микроклимате жилья, такие как потенциально опасные для человека химические и биологические вещества, радиация, шум, вибрации или электромагнитные поля.

3) Чтобы многоквартирный дом признали аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, его техническое состояние должно быть признано аварийным специализированной организацией, имеющей соответствующие лицензии. Эта организация должна следовать правилам обследования, установленным ГОСТ 31937-2024, и подтвердить свой вывод расчетами, показывающими, что дом не может безопасно выдерживать нагрузки.

Для двухэтажных домов, вместо использования стандарта ГОСТ, можно использовать другой упрощенный метод оценки технического состояния. Если в результате этого осмотра выяснится, что более 50% конструкций фундамента, стен или перекрытий находятся в аварийном состоянии, дом может быть признан аварийным, но вместе с тем обнаружен и один из следующих фактов:

- Наличие повреждений, сосредоточенных в конкретном месте многоквартирного дома, таких как отдельный подъезд или этаж;
- Если есть существенное повреждение отдельной несущей конструкции, которое может повлечь угрозу обрушения;
- Обнаружение в многоквартирном доме помещения, переустройство и (или) перепланировка которого были выполнены без соответствующих разрешений;
- Если дом уже признан аварийным и подлежащим сносу, жилые помещения, являются непригодными для проживания;

Однако, если аварийных конструкций меньше 50%, то необходимо провести оценку по ГОСТ, и только при выявлении определенных факторов дом будет признан аварийным.

4) Жилые помещения, находящиеся в районах с повышенным уровнем шума, вибрации, радиации, загрязнения воздуха или почвы (превышающим

установленные санитарные нормы), а также расположенные в промышленных, транспортных или санитарно-защитных зонах, должны быть признаны непригодными для проживания, если невозможно снизить эти опасные факторы до безопасного уровня с помощью инженерных и проектных решений.

5) Жилые помещения, расположенные в зонах с высоким риском оползней, селей, лавин или ежегодных затоплений, признаются непригодными для проживания, если невозможно обеспечить безопасность территории с помощью инженерных или проектных решений. Многоквартирные дома, находящиеся в этих опасных зонах, признаются аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

6) Жилые помещения, расположенные в зонах, где существует высокий риск разрушения в случае техногенных аварий или других чрезвычайных ситуаций, признаются непригодными для проживания, если невозможно предотвратить эти разрушения с помощью инженерных или проектных решений. Многоквартирные дома, находящиеся в этих зонах, признаются аварийными и подлежащими сносу или реконструкции. Зоны вероятных разрушений устанавливаются Федеральной службой по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор) и руководителями, ответственными за ликвидацию чрезвычайных ситуаций, на основании результатов расследования причин аварий.

7) Непригодными для проживания следует признавать жилые помещения, расположенные на территориях, прилегающих к воздушной линии электропередачи переменного тока и другим объектам, создающим на высоте 1,8 м от поверхности земли напряженность электрического поля промышленной частоты 50 Гц более 1 кВ/м и индукцию магнитного поля промышленной частоты 50 Гц более 50 мкТл;

8) Жилые помещения в многоквартирных домах, пострадавших от взрывов, аварий, пожаров, землетрясений, неравномерной просадки грунтов или других чрезвычайных ситуаций, признаются непригодными для

проживания, если восстановительные работы невозможны с технической точки зрения или экономически нецелесообразны. В этом случае, если техническое состояние дома характеризуется снижением несущей способности и создаёт опасность для жизни людей и сохранности инженерных систем, многоквартирный дом признается аварийным и подлежит сносу.

9) Жилые комнаты, окна которых выходят на оживленные дороги и подвержены повышенному уровню шума, признаются непригодными для проживания, если с помощью инженерных решений (например, установки шумозащитных окон) невозможно снизить уровень шума до установленных санитарных норм.

Не может служить основанием для признания жилого помещения непригодным для проживания:

- отсутствие системы централизованной канализации и горячего водоснабжения в одно- и двухэтажном жилом доме;
- отсутствие в жилом доме свыше 5 этажей лифта и мусоропровода, если этот жилой дом вследствие физического износа находится в ограниченно работоспособном состоянии и не подлежит капитальному ремонту и реконструкции;
- несоответствие объемно-планировочного решения жилых помещений и их расположения минимальной площади комнат и вспомогательных помещений квартиры в эксплуатируемом жилом доме, спроектированном и построенном по ранее действующей нормативной документации, принятым в настоящее время объемно-планировочным решениям, если это решение удовлетворяет требованиям эргономики в части размещения необходимого набора предметов мебели и функционального оборудования.

Из вышеуказанного следует рассмотреть порядок признания помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

1) Комиссия оценивает жилое помещение, чтобы определить, соответствует ли оно требованиям, установленным в положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом.

Основания для оценки может быть:

- Заявления от собственника помещения, Федерального органа власти, если он является собственником, жильца (правообладателя, нанимателя).

- Заключение от органов государственного надзора (контроля), экспертизы жилого помещения (проведенной в соответствии с постановлением Правительства № 1082), сводный перечень объектов (жилых помещений), утвержденный субъектом РФ на основании данных из ЕГРН, полученных через систему межведомственного взаимодействия

На основании этой оценки комиссия принимает решение о пригодности жилья.

Собственник, правообладатель или наниматель жилого помещения, пострадавшего в результате чрезвычайной ситуации, но не внесенного в список пострадавших объектов, имеет право обратиться в комиссию с соответствующим заявлением.

2) При оценке соответствия требованиям в Положении проверяется фактическое состояние здания. Комиссия оценивает техническое состояние конструкций и дома в целом, огнестойкость, безопасность эвакуации при пожаре, соответствие санитарным нормам, содержание вредных веществ, качество воздуха, уровень радиации и шума, микроклимат и местоположение жилья.

3) Процедура проведения оценки соответствия с требованиями включает:

- Принятие и изучение заявления, заключения (указанные в пункте 1), а также всех необходимых документов, которые подтверждают обоснованность этого заявления;

- определение перечня дополнительных документов (заключения (акты) соответствующих органов государственного надзора (контроля), заключение специализированной организации по результатам обследования элементов ограждающих и несущих конструкций жилого помещения), необходимых для принятия решения о признании жилого помещения соответствующим (не соответствующим) установленным в Положении требованиям;

- определение состава экспертов, аттестованных на право подготовки заключений экспертизы о признании помещения нежилым, либо для возможности признания непригодным для проживания реконструированного ранее нежилого помещения;

- работу комиссии по оценке пригодности (непригодности) жилых помещений для постоянного проживания;

- составление комиссией заключения (см. Приложение А);

- комиссия составляет акт обследования, где фиксирует все, что увидела. Выводы и рекомендации этого акта становятся основой для дальнейшего решения. Это заключение должен подписать специалист по инженерным изысканиям, внесенный в специальный реестр.;

- принятие соответствующим федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления решения по итогам работы комиссии;

- передача по одному экземпляру решения заявителю и собственнику жилого помещения.

Для рассмотрения вопроса о пригодности (непригодности) жилого помещения для проживания и признания многоквартирного дома аварийным заявитель представляет в комиссию по месту нахождения жилого помещения следующие документы:

- заявление о признании помещения жилым помещением или жилого помещения непригодным для проживания и (или) многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;

- копии выписки из ЕГРН и правоустанавливающих документов;
- проект реконструкции нежилого помещения (для признания его в дальнейшем жилым);
- заключение специализированной организации, проводившей обследование многоквартирного дома
- заключение экспертов по результатам обследования элементов окружающих и несущих конструкций жилого помещения, если предоставление документа необходимо для принятия решения.
- заявления, письма, жалобы граждан на неудовлетворительные условия проживания - по усмотрению заявителя.

Признание жилого помещения аварийным является сложной и многоступенчатой процедурой, требующей тщательного соблюдения норм законодательства и привлечения квалифицированных специалистов. Четкое понимание критериев и признаков аварийности, правовых основ и порядка признания жилых помещений аварийными является необходимым условием для эффективной реализации прав граждан на безопасное и комфортное проживание, а также для обеспечения эффективной работы органов государственной власти и местного самоуправления в сфере жилищных отношений. Важно отметить, что с 1 сентября 2024 года при принятии решения об аварийности многоквартирного дома решающим является заключение специализированной организации, имеющей специалистов, внесенных в национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования.

2 АНАЛИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ ПО СПОРАМ, СВЯЗАННЫМИ С ПРИЗНАНИЕМ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ АВАРИЙНЫМИ И ПОДЛЕЖАЩИМИ СНОСУ

2.1 Критерии споров, рассматриваемые судами в связи с признанием жилых помещений аварийными

Процедура признания жилого помещения аварийным регулируется рядом нормативных актов, среди которых основными являются Жилищный кодекс Российской Федерации (далее — ЖК РФ), Постановление Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», а также судебная практика высших инстанций(далее - Положение № 47).

Рассмотрим подробнее ключевые критерии, по которым суды рассматривают споры о признании жилых помещений аварийными, опираясь на комплекс критериев, которые можно разделить на несколько основных групп:

1) Техническое состояние жилищного помещения.

Обследование и оценка технического состояния фундаментов проводится путем визуального освидетельствования строительных конструкций, по косвенным признакам, просадки углов, деформациям и отклонением стен от вертикали, с фиксацией видимых дефектов и повреждений, инструментальным измерением контролируемых параметров. Рассмотрим, что входит в критерий:

- Физический износ несущих конструкций. Под физическим износом понимается степень разрушения и ухудшение эксплуатационных качеств строительных конструкций и инженерного оборудования, составляющих здание. Этот критерий определяется степенью изношенности отдельных элементов здания и уровнем опасности дальнейшего пребывания людей внутри него. Обследование и оценка технического состояния фундаментов

проводится путем визуального освидетельствования строительных конструкций, по косвенным признакам, просадки углов, деформациям и отклонением стен от вертикали, с фиксацией видимых дефектов и повреждений, инструментальным измерением контролируемых параметров. Согласно статья 15 Жилищного кодекса РФ: устанавливает требования к пригодности жилых помещений для постоянного проживания, включающее требование наличия прочных и надежных конструкций, обеспечивающих безопасность проживающим лицам. Так же Постановление Правительства РФ № 47: определяет порядок оценки технического состояния объектов недвижимости и установления степени износа.

- Состояние инженерных систем.

Является одним из важнейших критериев, которые учитываются судами при рассмотрении споров о признании жилого помещения аварийным. Неисправное или небезопасное состояние этих систем может представлять прямую угрозу жизни и здоровью проживающих, что служит веским основанием для признания жилья непригодным для проживания.

При оценке состояния инженерных систем суды учитывают такие аспекты как состояние труб, стояков, насосного оборудования, отсутствие утечек и прорывов, соответствие качества воды санитарным нормам. Не маловажную роль играет и отопление, состояние радиаторов, котлов, дымоходов, важными показателями является наличие стабильного и равномерного отопления, безопасность эксплуатации отопительного оборудования (отсутствие утечек газа), соответствие температуры воздуха в помещении санитарным нормам.

Оценивается состояние электропроводки, распределительных щитков, розеток. Важно учитывать отсутствие оголенных проводов, коротких замыканий и других неисправностей, наличие заземления.

- Соответствие санитарно-эпидемиологическим требованиям.

При несоблюдении данного пункта, может представлять серьезную опасность для здоровья и благополучия проживающих в нем людей. Суды

при оценке соответствия санитарно-эпидемиологическим требованиям суды руководствуются такими нормативными актами как Федеральный закон "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" от 30.03.1999 N 52-ФЗ (последняя редакция) и Санитарные правила и нормы (СанПиН), устанавливающие гигиенические нормативы для жилых помещений. Конкретные СанПиН, применимые к делу, зависят от вида нарушений (например, СанПиН 2.1.2.2645-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях").

Аспекты, которые суды принимают ко вниманию по СанПиН:

а) Микроклимат помещений: температура воздуха не менее 18 градусов в зимнее время, влажность 40-60% очень важен для предотвращения развития плесени и грибка, отсутствие сквозняков, которые могут вызвать простудные заболевания.

б) Качество воздуха: не должно превышать предельную концентрацию предельно допустимых концентраций вредных веществ, например аммиака, радона. Не должно быть устойчивых неприятных запахов, например, гниения, канализации, свидетельствующих о нарушении санитарных норм.

в) Шум и вибрации: суды опираются на действующие нормы СанПин, где указано, предельно допустимые уровни шума и вибрации для жилых помещений. В жилых помещениях: не более 40 дБА (эквивалентный уровень звука). На территории жилой застройки: не более 70 дБА. Ночное время (с 23:00 до 7:00): В жилых помещениях: не более 30 дБА (эквивалентный уровень звука). На территории жилой застройки: не более 60 дБА. Максимальный уровень звука (L_{Amax}) в ночное время в жилых помещениях: не более 55 дБА[.]

г) Наличие насекомых и грызунов: Суды рассматривают откуда пошло заражение (подвал, мусоропровод, чердак), какие именно насекомые и грызуны. Плохое санитарное состояние дома способствует распространению насекомых и грызунов, аллергических реакций, кожных заболеваний.

Экспертное заключение — это основной документ, подтверждающий несоответствие жилого помещения санитарно-эпидемиологическим требованиям. Экспертиза должна проводиться специализированной организацией, имеющей лицензию на проведение таких работ.

Судебная практика показывает, что решающую роль в определении соответствия этому критерию играют выводы специальных технических комиссий и заключение государственных экспертиз. Если техническое обследование подтверждает высокий уровень физического износа несущих конструкций, суд признает помещение аварийным. Например, Верховный Суд РФ указал, что выявление признаков существенного повреждения фундаментов, стен и крыш свидетельствует о физической непригодности жилого помещения и служит основанием для признания его аварийным [суд.практика].

2) Критерий безопасности проживания (угрозы для жизни и здоровья). Данный критерий предусматривает оценку потенциальной угрозы жизни и здоровью граждан в результате продолжительного нахождения в помещении. Определяющими факторами выступают риски обрушений, пожары, аварии инженерных сетей и другие опасные факторы, способные привести к несчастным случаям. Это соответствует Федеральному Закону РФ от 21 декабря 1994 г. № 69-ФЗ «О пожарной безопасности»: регламентирует требования противопожарной защиты жилых домов[].

Так же прописано в Правилах содержания общего имущества в многоквартирных домах (Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491): содержат правила предотвращения угроз жизнедеятельности граждан в жилом фонде.

Если выявлены серьезные нарушения правил техники безопасности, пожарных норм и требований гражданской обороны, что делает эксплуатацию дома небезопасной, суд вправе принять решение о признании его аварийным.

Так, Апелляционный суд Приморского края признал дом аварийным ввиду выявленных серьезных нарушений норм пожарной безопасности и значительной вероятности пожара (Апелляционное определение Приморского краевого суда от 2 июля 2018 г.).

3) Критерий экономической целесообразности ремонта/реконструкции (соотношение затрат и выгоды). Согласно данному критерию, судебное решение зависит от того, насколько экономически целесообразно проведение капитального ремонта либо полной реконструкции жилого помещения. Если затраты на восстановление значительно превышают стоимость самого объекта недвижимости, суд может прийти к выводу о невозможности восстановления здания путем ремонтных работ. Согласно Постановлению Правительства РФ № 47: предусмотрено обязательное установление соотношения между стоимостью восстановительных мероприятий и рыночной ценой объекта недвижимости.

Практика показывает, что при оценке указанного критерия судебные инстанции принимают во внимание не только экономическую сторону проблемы, но и влияние этого фактора на права граждан. Решение о признании помещения аварийным принимается в тех случаях, когда ремонт невозможен или экономически неэффективен (Решение Хабаровского краевого суда от 12 февраля 2019 г.).

4) Критерий охраны окружающей среды (экологические стандарты). Данный критерий предполагает учет экологического состояния территории, прилегающей к объекту жилой недвижимости. Признаком аварийности помещения может стать расположение его вблизи экологически опасных зон, источников загрязнения воздуха, воды или почвы, вредных производств и иных факторов, оказывающих негативное воздействие на здоровье граждан.

Этому критерию соответствует Федеральный Закон № 7-ФЗ “Об охране окружающей среды”: регулирует меры по защите окружающей среды и

предотвращению негативного воздействия на нее различных видов деятельности.

Примером судебной практики может служить случай, когда Волгоградский областной суд признал жилье аварийным, поскольку оно располагалось в непосредственной близости от крупного промышленного предприятия, выбросы которого отрицательно сказывались на здоровье местных жителей (Решение Волгоградского областного суда от 14 июня 2017 г.).

5) Критерий недостаточное оснащение доступом для маломобильных групп населения. Для инвалидов и пожилых людей важна доступность инфраструктуры и удобство пользования пространством. Отказ в обеспечении доступной среды является одним из оснований для признания жилья аварийным.

Этому соответствует Федеральный закон от 24 ноября 1995 г. № 181-ФЗ "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации": гарантирует создание доступной среды для всех категорий граждан.

Пример судебного спора: Белгородский областной суд решил признать дом аварийным, поскольку отсутствовали пандусы и лифтовые устройства, необходимые инвалидам-колясочникам.

6) Критерий повышенный уровень шума и вибрации. Превышение предельно допустимых уровней шумового фона и вибрационного воздействия оказывает отрицательное влияние на психоэмоциональное состояние граждан и их здоровье. Данный критерий прописан в СанПиН 2.1.2.2645-10: устанавливает нормативы допустимой интенсивности звука и вибраций в помещениях.

Пример судебного спора: Омский областной суд пришел к выводу о необходимости признания квартиры аварийной, установив постоянный источник сильного звукового давления и вибрация от близлежащей транспортной магистрали.

Рассмотрение каждого из перечисленных критериев должно проводиться комплексно и взаимодополняюще. Только совокупность фактов, подтвержденных документально, позволит суду обоснованно сделать вывод о признании жилого помещения аварийным. Собственники и жители обязаны внимательно следить за соблюдением указанных критериев, обращаться в компетентные государственные органы и требовать адекватного реагирования в случае выявления проблем, связанных с нарушением жилищного законодательства.

2.2 Основания для удовлетворения и отказа в удовлетворении исковых требований граждан в спорах о признании жилого помещения аварийным

Споры о признании жилого помещения аварийным являются сложными и требуют тщательного анализа юридических и технических аспектов. Решение суда зависит от множества факторов, обязательно учитываются результаты экспертиз, соответствие нормативным требованиям и позициям сторон.

Рассмотрим основания для принятия заявления к производству и удовлетворению исковых требований.

Как было указано выше в выпускной квалификационной работе, пункт 1.3 для удовлетворения гражданину, представителю необходимо доказать основания для признания дома аварийным которые предусмотрены Положением № 47.

Судом рассматриваются такие – же основания в удовлетворении исковых требований, как и в основаниях признания дома аварийным и подлежащим сносу. В случае многоквартирного дома, процесс сложнее и затрагивает интересы большего количества людей.

1. Дефекты и повреждения фундаментов и оснований. Обследование здания может выявить разрушение фундамента, которое может привести к деформации (перекосов) оконных и дверных проемов, проседание

деревянного пола, разрушение межэтажного перекрытия, деформации прогибов и осадков стен здания. Данные признаки свидетельствуют о риске обрушения здания.

2. Наличие опасных дефектов и повреждений, которые невозможно устранить экономически целесообразными способами. Важно представителю или собственнику доказать, что капитальный ремонт невозможен и реконструкции нецелесообразны. Например, если стоимость ремонта превышает выкупную стоимость квартир в доме.

3. Наличие плесени, грибка, заражающее большое количество квартир. Невозможность обеспечения нормативного уровня освещенности в подъездах, местах общего пользования. Превышение уровня шума, вибрации или электромагнитного излучения, которые свидетельствуют о нарушении СанПиН.

4. Расположение дома в зоне ЧС природного или техногенного характера, если его восстановление невозможно и экономически нецелесообразно. Например, при масштабном наводнении или землетрясении.

5. При расположении многоквартирного дома в зоне с превышенным уровнем радиации.

Важно помнить о важных моментах при подаче искового заявления в суд:

- Доказательная база: недостаточно доказать наличие проблем только в отдельных квартирах. Необходимо показать, что проблема затрагивает весь дом или его значительную часть.

- Обоснование невыгодности проведения ремонта. Необходимо представить расчеты стоимости ремонта, сравнимые с рыночной стоимостью квартир в доме.

- Привлечение к участию в деле всех заинтересованных лиц: важно привлечь к участию в деле не только собственников квартир, но и

управляющую компанию, орган местного самоуправления и другие заинтересованные организации.

Основания для отказа в удовлетворении исковых требований о признании МКД аварийным:

Исковые требования о признании многоквартирного дома (МКД) аварийным удовлетворяется судом при предоставлении доказательств ненадлежащего состояния здания, создающего угрозу жизни и здоровью проживающих в нем лиц.

Однако существуют случаи, когда суд отказывает в удовлетворении иска о признании МКД аварийным. Рассмотрим основные основания для отказа в удовлетворении исковых требований о признании МКД аварийным.

Недостаточность доказательств. Для успешного рассмотрения дела, истец должен предоставить убедительные доказательства аварийного состояния дома. К таким доказательствам относятся, в частности, заключение межведомственных комиссий, результаты обследований, проведенных специализированными органами, экспертные заключения строительных компаний и санитарно-эпидемиологических служб. Отсутствие документального подтверждения может служить для отказа в удовлетворении исковых требований.

Несоответствие законодательству. Дом признается аварийным только в случаях нарушения обязательных норм и правил проектирования, строительства и эксплуатации зданий (СПиП). Согласно Постановлению Правительства РФ от 28.01.2006 №47 (ред. от 19.10.2024) ., признание жилья аварийным требуется подтверждения фактов несоответствия жилых помещений установленным требованиям.

Отсутствие угрозы жизни и здоровья жильцов. Для признания дома аварийным важно доказать реальную опасность проживания в нем. Если жилые помещения отвечают необходимым условиям безопасного проживания, согласно СанПин и другим нормативным документам, суд в праве отказать в иске.

Нарушение процедуры оценки. Решения о признании дома аварийным принимает специальная межведомственная комиссия. Нарушение установленного порядка её формирования или проведение заседаний также может служить причиной для отказа в удовлетворении иска.

Противоречивые экспертизы. Если имеются разные заключения специализированных организаций относительно состояния дома, суд оценивает доказательную базу каждой экспертизы. Часто предпочтение отдается заключению, проведенному квалифицированными специалистами.

Возможность устранения дефектов ремонтом. Признание дома аварийным невозможно, если устранения выявленных недостатков возможно путем проведения капитального ремонта или реконструкцией. Экспертиза должна подтвердить невозможность приведения здания в состояние, соответствующее стандартам качества жилой среды.

Таким образом, отказ в удовлетворении иска о признании МКД аварийным зависит от множества факторов, включая качество предоставленных доказательств до соблюдения законодательных процедур и наличие альтернативных решений проблем безопасности жителей.

2.3 Обзор и анализ конкретных судебных дел на примере Лысьвенского городского округа

Аварийное жилье в Лысьвенском муниципальном округе представляет собой сложную социальную проблему, которая требует внимательного изучения. Активное развитие строительной отрасли и изменение требований к жилым помещениям обостряют ситуацию с состоянием зданий, в которых проживают люди. Судебная практика по признанию домов аварийными формируется под влиянием особенностей местного контекста и как следствие, специфических критериев, которые применяются в процессе оценки жилья.

Анализ дел, рассматриваемых в судах округа, показывает, что оценка аварийности обычно основывается на множестве факторов. Это не только

техническое состояние зданий, но и условия проживания, которые могут сильно варьироваться среди разных районов. Специалисты отмечают, что типичные для Лысьвенского округа проблемы связаны с длительной эксплуатацией жилых домов, недостаточной тепло- и звукоизоляцией, а также качеством используемых материалов.

Важным аспектом является взаимодействие местных властей и жителей. Часто жители обращаются в суд только в крайних случаях, когда состояние жилья становится угрожающим. Доступность информации о возможности признания дома аварийным, а также недостаточная активность местных властей в своевременном обследовании и мониторинге состояния жилого фонда способствуют тому, что многие потенциальные случаи аварийности остаются незамеченными.

Статистика показывает, что число заявлений о признании жилья аварийным в Лысьвенском округе растёт, что может свидетельствовать о повышении осведомлённости населения о своих правах. Количество успешных решений по таким делам часто оказывается низким из-за недостатка аргументации со стороны заявителей и непрозрачности механизмов проверки состояния жилья со стороны государственных структур.

Необходимо учесть, что в судебной практике Лысьвенского округа также нередки случаи, когда суды отказывают в удовлетворении исков на основании неполноты собранных доказательств. Это подчеркивает важность создания структуры, обеспечивающей поддержку владельцев квартир в процессе обращения в суд, а также повышения квалификации экспертов, осуществляющих оценку жилых объектов.

Работа с аварийным жильем требует комплексного подхода, включающего как правовые, так и социальные аспекты. Необходимость систематического анализа состояния жилого фонда, вплоть до проведения регулярных комиссионных обследований, становится всё более очевидной. Таким образом, активное сотрудничество между органами власти, судебной

системой и гражданами является залогом успешного решения проблемы аварийного жилья в округе. Только комплексное понимание всех факторов, влияющих на аварийности жилых домов, позволит создать эффективные механизмы для максимально скорого излечения социального недуга.

Изучение судебной практики по признанию домов аварийными на территории Лысьвенского муниципального округа позволяет выявить особенности правоприменения в конкретных обстоятельствах. Основные акты, регулирующие эту сферу, формируют правовую основу, однако практическое применение норм сталкивается с определенными нюансами.

Согласно действующему законодательству, учреждены четкие критерии для признания жилья аварийным. Однако на практике эти критерии часто требуют дополнительной интерпретации, поскольку факторы аварийности могут варьироваться. Например, в ряде случаев дома с незначительными повреждениями и сроком службы, превышающим нормативные значения, признаются аварийными в силу особенностей местного климата и состояния инфраструктуры.

Судебная практика Лысьвенского округа демонстрирует, что судебные органы часто принимают решения, основываясь на мнении экспертов и обследованиях, проведенных независимыми организациями. Мнение специалистов, осуществляющих оценку состояния зданий, становится решающим при рассмотрении дел. В некоторых случаях суды отклоняют иски, если экспертиза не подтверждает наличие явных признаков аварийности, несмотря на выявленные нарушения, которые могут затруднять условия проживания.

Сложности возникают и при учете мнения жильцов. Часто местные жители выражают опасения о безопасности, однако не обладают необходимыми знаниями, чтобы правильно оценить состояние жилья. Это порой приводит к конфликтам между собственниками и органами местного самоуправления. Судебные дела в таких ситуациях могут затягиваться, так как требуется убедить суд в существовании или отсутствии аварийности.

Рассматривая дела, суды учитывают не только фактическое состояние здания, но и его влияние на безопасность граждан. Это подразумевает комплексный подход, в рамках которого учитываются не только строительные материалы, но и текущее использование помещений, проектные решения и условия эксплуатации. Эта практика демонстрирует гибкость судебной системы, реагирующей на запросы общества.

Следует отметить, что в большинстве случаев, несмотря на наличие объективных показателей, жилье может быть признано аварийным из-за недостатков в местной администрации, которые не обеспечивают нормативное сопровождение. Замедленные темпы работы, недостаточное финансирование или отсутствие необходимых знаний у должностных лиц оказывают негативное влияние на процесс признания домов аварийными.

Оценка состояния жилого фонда остаётся по-прежнему актуальной темой для обсуждений в рамках общества, и это требует экспертизы не только правовых аспектов, но и социальной значимости жилищных условий. Принятые решения могут определять дальнейшую судьбу населения в Лысьвенском округе, что в свою очередь находит отражение в изменениях законодательства, направленных на улучшение условий жизни граждан.

Следует отметить специфику климата и географического положения округа накладывает отпечаток на критерии признания домов аварийными. Частые перепады температур, низкие зимние показатели и высокий уровень осадков приводят к быстрому износу строительных материалов. Применение стандартов, не учитывающих местные условия, может привести к неверной оценке состояния зданий.

На устранение недостатков в жилом фонде влияют и исторические аспекты, связанные с застройкой округа. Значительная часть домов была построена в начале и середине XX века, что не оставляет шансов для надежного функционирования в современных условиях без серьезного ремонта. Критерии, использовавшиеся при строительстве, зачастую не соответствуют современным требованиям. Проблемы, с которыми

сталкиваются жители, включают не только физическую аварийность, но и недостаток инфраструктуры, которая затрудняет доступ к базовым услугам.

Судебная практика по делам о признании домов аварийными демонстрирует, что зачастую местные суды обращают внимание не только на физическое состояние зданий, но и на социальные аспекты. Необходимость учета мнения граждан и наличие их обращений в суд становятся важными факторами при вынесении решений. Это делает судебный процесс более доступным и справедливым для местного населения.

Важен и вопрос финансирования ремонтов и сносов. Нехватка бюджета на ремонтные работы часто приводит к тому, что аварийные дома продолжают эксплуатироваться. Таким образом, местные органы власти, принимая во внимание свои финансовые возможности, могут определять критерии, адаптированные к реальным условиям округа, что, в свою очередь, влияет на решения судов.

На специфику работы органов местного самоуправления также оказывает влияние местный активизм. Участие местных жителей в процессе оценки аварийности дает возможность более точно установить реальные проблемы. Если жильцы организовываются и активно обсуждают свое положение, это может способствовать более быстрому решению вопросов, связанных с аварийными домами.

Совокупность этих факторов формирует уникальную картину, в которой местные власти, суды и граждане находят оптимальные решения проблем аварийного жилищного фонда. Задача состоит в том, чтобы найти баланс между необходимостью соблюдения официальных критериев и реальными условиями жизни людей. Такой подход позволит не только улучшить ситуацию с аварийным жильем, но и создать более комфортные условия для проживания в округе.

Для исследования судебной практики по делам о признании домов аварийными в Лысьвенском муниципальном округе использовались различные методы, направленные на систематизацию и анализ имеющихся

данных. Основным методом служил юридический анализ судебных актов, что позволило выявить не только правоприменительную практику, но и обосновать результаты оценки состояния жилого фонда на местном уровне.

Также была проведена сравнительно-правовая характеристика для определения специфических местных критериев, учитываемых судами при рассмотрении дел. Изучение решений судов, касающихся аварийного признания зданий, дало возможность выявить определенные факторы, влияющие на оценку состояния жилья, включая технические, санитарные и социальные аспекты.

Важным этапом исследования стало количество обращений граждан в судебные инстанции. Это позволило оценить уровень осведомленности населения о своих правах и возможностях защиты интересов в вопросах квартирного улучшения. Анализ статистики позволил сделать выводы о тенденциях в судебной практике, а также о частоте вынесения решений о признании домов аварийными.

Коэффициенты и методики аварийной оценки объектов недвижимости, применяемые экспертами в данной области, также стали предметом внимания. Изучение методических указаний и экспертных заключений дало возможность провести конструктивный анализ существующих подходов и оценить их адекватность в условиях Лысьвенского округа.

Работа с судебной практикой и результатами опросов показывает не только специфику подхода к проблеме аварийности жилья в округе, но также выявление типичных недостатков в оценке состояния жилого фонда и в системе взаимодействия граждан с государственными органами. Совокупность применяемых методов позволила создать целостную картину актуальной правоприменительной практики и дальнейших шагов по улучшению жилищных условий.

Результаты изучения судебной практики по признанию жилых домов аварийными в Лысьвенском муниципальном округе подчеркивают важность ориентирования на реальные условия жизни граждан. Судебные акты,

рассматриваемые в данном пункте, уточняют критерии оценки жилья на предмет аварийности. Например, в большинстве дел суды опирались на оценки экспертов, что позволяет установить четкие границы между нормами, предписанными законодательством, и фактическим состоянием домов.

Конкретные примеры судебных решений показывают, что многофункциональные критерии, включая физическое состояние, степень износа, а также социальные последствия для жителей, становятся основополагающими в процессе признания жилья аварийным. Изучение причин отказов в признании домов аварийными иллюстрирует наличие недостатков в документации, а также несоответствие результатов оценок установленным стандартам.

Другим важным аспектом стало выявление связи между местными органами управления и жильцами. Часто суды рассматривают не только техническое состояние зданий, но и готовность муниципалитетов к реализации жилищных программ. Это создает необходимость в более тесном взаимодействии между местными властями и судебной системой, что может привести к формированию нового подхода к решению проблемы аварийного жилья.

Среди типичных для округа недостатков жилого фонда обращает на себя внимание высокая степень морального и физического износа зданий. Судебная практика подтверждает, что в большинстве случаев выявление аварийного состояния носит системный характер, в отличие от единичных случаев, которые иногда находят отражение в судебных актах. Регулярные обращения граждан о необходимости рассмотрения состояния их жилья свидетельствуют о живом интересе общества к улучшению жилищных условий.

Важным выводом является необходимость пересмотра и дополнения методических рекомендаций, используемых для оценки состояния домов. Такой подход мог бы повысить эффективность работы органов власти и ускорить процессы, связанные с признанием жилья аварийным.

Ознакомление с судебными прецедентами также предполагает пересмотр существующих нормативных актов, учитывающих специфические условия региона.

Взаимодействие суда и местных органов при поступлении обращений граждан о состоянии жилья должно стать основой для выработки комплексных решений. Это также может привести к облагораживанию существующего законодательства, которое недостаточно отражает реалии жизни местных жителей. Обновление нормативных актов с учётом фактических данных по аварийному жилью позволит улучшить процессы признания домов аварийными и ускорит их ликвидацию.

Динамика изменений в законодательстве будет определяться результатами судебной практики и отзывами граждан. В результате системной работы можно ожидать появления более адаптированных к местным условиям подходов и норм. Это, в свою очередь, может способствовать созданию безопасной и комфортной городской среды для жителей Лысьвенского округа.

3 РАЗРАБОТКА ЗАНЯТИЯ ПО ТЕМЕ: «ПРИЗНАНИЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА АВАРИЙНЫМ И ПОДЛЕЖАЩИМ СНОСУ»

3.1 Обоснование выбора темы занятия и ее актуальности для подготовки будущих юристов, специалистов по недвижимости и других специальностей СПО

Правовая подготовка будущих специалистов в сфере недвижимости приобретает особую важность в связи с развитием рынка. Выбор темы занятия обусловленная рядом факторов, подчеркивающими её значимость для студентов специальности среднего профессионального образования (далее СПО). Рассмотрим наиболее значимые аспекты выбора темы.

Наиболее значимые обоснования выбора темы является актуальность профессиональной деятельности. Студенты СПО получают базовые знания и навыки, необходимые для успешной работы в юридической сфере, в частности в области правоприменительной практики, связанной с недвижимостью. Изучение особенностей правового регулирования помогает будущему специалистом ориентироваться в сложных ситуациях.

Также неотъемлемой частью выбора темы занятия является практическая направленность. Знания, полученные студентами в рамках изучения темы, находят непосредственное применение в повседневной работе сотрудников юридических консультаций, агентств недвижимости и т.д.

Формирование профессиональных компетенций также является основополагающим аспектом в выборе темы. Освоение предмета способствует развитию важных профессиональных качеств: аналитического мышления, умения разбираться и применять законодательство, анализировать юридические факты и формировать юридически грамотные выводы.

Подготовка к будущей карьере. Изучаемая дисциплина готовит будущих специалистов к эффективному выполнению обязанностей юриста-

консультанта, эксперта в вопросах земельного права, регистратора прав на недвижимость и других профессий, востребованных на рынке труда.

Соответствие современным тенденциям развития общества и экономики. Активизация рынка недвижимости, рост числа сделок купли-продажи и аренды квартир, земельных участков и коммерческих площадей делает знание основ правового регулирования особо актуальным. Студентам предоставляется возможность ознакомиться с основными направлениями современной юриспруденции, действующими нормативно-правовыми актами и особенностями судебной практики.

Также рассмотрим актуальность темы для подготовки юристов и специалистов по недвижимости.

1. Необходимость понимания ключевых понятий и институтов недвижимости. Будущие юристы и специалисты по недвижимости должны владеть знаниями основных категорий и терминов отрасли: собственность, аренда, ипотека, залог, сервитуты и др. Это обеспечит правильное понимание сути правоотношений и позволит эффективно решать практические задачи.

2. Развитие навыков анализа реальных жизненных ситуаций. Преподаватели организуют занятия, включающие разбор практических кейсов, моделирование споров и конфликтов, встречающихся в профессиональной деятельности. Подобные упражнения помогают студентам научиться применять теоретические знания на практике, вырабатывая умение разрешать реальные конфликты и находить оптимальные пути выхода из проблемных ситуаций.

3. Закрепление теоретических знаний на примерах современных реалий. Примерный учебный материал охватывает актуальные вопросы современного рынка недвижимости, такие как проблемы мошенничества, защиты имущественных прав граждан, особенности ипотечного кредитования и другие аспекты. Подобный подход формирует устойчивые профессиональные компетенции, полезные в дальнейшей трудовой деятельности.

4. Профессиональная ориентация на дальнейшую карьеру. Специализации, предлагаемые программой обучения, позволяют выпускникам успешно трудоустроиться в организациях, занимающихся управлением недвижимым имуществом, риэлторской деятельностью, оказанием юридических услуг населению и юридическим лицам, а также работой в административных структурах, регистрирующих сделки с недвижимостью.

Таким образом, изучение данной темы играет ключевую роль в подготовке высококвалифицированных специалистов, готовых уверенно действовать в условиях постоянно развивающегося рынка недвижимости и обеспечивать эффективное выполнение своих трудовых функций.

3.2 Разработка практико-ориентированного занятия для студентов СПО по теме "признание жилых помещений аварийными и подлежащими сносу: проблемы и перспективы"

Разработка практико-ориентированного занятия для студентов среднего профессионального образования (СПО) предполагает создание учебного мероприятия, направленного на приобретение студентами прикладных навыков и знаний, необходимых для будущей профессиональной деятельности. Занятие ориентировано на работу с реальной ситуацией, близкой к той, с которой столкнутся выпускники в своей профессии.

Цель такого занятия — подготовить будущих специалистов к решению комплексных задач, возникающих в процессе идентификации аварийных жилых помещений, выработки стратегии действий и сопровождения всего цикла мероприятий, начиная от обследования и заканчивая оформлением документации.

Основные компоненты разработки практико-ориентированного занятия включают:

Постановку цели и задач: Четкое определение целей занятия, а именно обучение методике диагностики состояния жилых помещений, правилам составления заключения о признании жилья аварийным, пониманию правового регулирования и формированию представления о проблемах и перспективах изменения законодательной базы.

Выбор методов обучения: Использование активных форматов обучения, таких как практические упражнения, семинары, дискуссии, ролевые игры, интерактивные лекции, что позволяет обеспечить вовлеченность обучающихся и закрепить полученные знания.

Подготовка учебных материалов: Создание презентации, схем, таблиц, наглядных пособий, видеоматериалов, иллюстрирующих различные случаи признания жилья аварийным, характеристики ветхих и аварийных зданий, особенности межведомственного взаимодействия при рассмотрении дела о признании жилья аварийным.

Практическая часть: Выполнение заданий по определению критериев аварийности, проведение виртуальных экспертиз, составление протоколов комиссии по рассмотрению жилых помещений, разработка сценариев разрешения конфликтных ситуаций.

Оценивание достижений: Контроль усвоения материала через тестирование, контрольные вопросы, выполнение индивидуальных и групповых заданий, устные выступления, написание эссе или докладов.

Далее представлено практико-ориентированное занятие для студентов СПО по теме: «Признание жилых помещений аварийными и подлежащими сносу: проблемы и перспективы».

Практико-ориентированное занятие для студентов СПО

Тема занятия: Признание жилых помещений аварийными и подлежащими сносу: проблемы и перспективы

Цель занятия: Формирование профессиональных компетенций будущих специалистов в области строительства и жилищно-коммунального хозяйства путем изучения процесса признания жилья аварийным и подлежащим сносу,

выявления проблем и перспектив развития нормативной базы и практики реализации мероприятий.

Задачи занятия:

- изучение нормативных актов, регулирующих признание жилых помещений аварийными и подлежащими сносу;
- формирование умения анализировать техническое состояние зданий и сооружений, выявлять признаки аварийности и ветхости;
- развитие навыков принятия решений относительно дальнейшей судьбы жилого помещения (реконструкция, капитальный ремонт, снос).

Формы организации занятий: Лекция-презентация с использованием раздаточных материалов (буклеты) и групповая работа над ситуационными заданиями и кейсами реальных ситуаций.

План-конспект практико-ориентированное занятия на тему «Признание жилых помещений аварийными и подлежащими сносу: проблемы и перспективы» представлен в таблице 3.1

Таблица 3.1 - План-конспект практико-ориентированное занятия на тему «Признание жилых помещений аварийными и подлежащими сносу: проблемы и перспективы»

Этап занятия	Содержание учебного материала	Описание методики осуществления учебных действия
Организационный момент (5 минуты)		Взаимное приветствие педагога и обучающихся, проверка отсутствующих. Цель: дать учащимся понять, что педагог настроен работать продуктивно
Объяснения нового материала	Сегодня мы поговорим о признании жилых помещений аварийными и подлежащими сносу:	Педагог начинает

и закрепление пройденного материала путем решения кейс - ситуаций (73 минут)	проблемы и перспективы. Часть 1. Теоретический блок. Слайд2: - Понятие аварийного жилья и условия его признания. - Нормативно-правовая база - Процедура признания жилых помещений аварийными: этапы, субъекты и полномочия участников процесса. - Последствия признания жилья аварийным: расселение, предоставление нового жилья, выплаты компенсаций. - Проблемы и перспективы совершенствования системы обращения с аварийным жильём Слайд 3: Аварийное жилье — это жилые помещения, находящиеся в таком физическом состоянии, которое создает угрозу здоровью и жизни людей ввиду высокой степени износа конструктивных элементов, значительных повреждений или деформации несущих конструкций, наличия угрозы внезапного обрушения и несоответствия санитарным нормам. Условия признания аварийным: 1. Физический износ здания превышает допустимые нормы. 2. Наличие серьезных дефектов и повреждений, угрожающих целостности конструкции. 3. Нарушение санитарно-гигиенических условий, создающее опасность для здоровья проживающих. 4. Невозможность устранения недостатков посредством текущего или капитального ремонта. 5. Отсутствие условий для безопасного проживания (угроза обвала, пожарная небезопасность и т.п.). Слайд 4: Основными нормативными актами, регулирующими процесс признания жилых помещений аварийными, являются: 1. Постановление Правительства РФ №47 от 28.01.2006 — устанавливает правила признания жилых помещений непригодными для проживания и основания для включения жилых домов в программу переселения из аварийного жилья. 2. Жилищный кодекс РФ (ЖК РФ) — определяет общие принципы использования и	объяснять новую тему, вводит новые понятия. Так же педагог видит беседу со студентами по данным понятием. Студенты отвечают знают ли они понятие которые записываю и спрашивают преподавателя что им не понятно. Студенты решают кейс ситуации по пройденной теме. Проводит небольшой тест.
---	---	--

	содержания жилых помещений, регулирует отношения в области предоставления жилья гражданам, включая вопросы переселения из аварийных домов. 3. Федеральный закон №185-ФЗ от 21 июля 2007 года ("О Фонде содействия реформированию ЖКХ") — закрепляет основы финансирования программ переселения граждан из аварийного жилья. Слайд 5: Процедура признания жилых помещений аварийными: этапы, субъекты и полномочия участников процесса 1. Заявление заинтересованного лица (собственника, нанимателя, управляющей компании): Заявитель обращается в орган местного самоуправления с просьбой провести обследование. 2. Создание межведомственной комиссии: Орган местного самоуправления назначает комиссию, состоящую из представителей муниципальных служб, организаций технической инвентаризации, экспертов и других компетентных лиц. 3. Проведение обследования и подготовка заключения: Комиссия осматривает помещение, фиксирует повреждения и готовит акт обследования. 4. Принятие решения: По результатам обследования комиссия принимает одно из трех возможных решений: признать помещение аварийным и подлежащим сносу/капремонту, признать помещение непригодным для проживания, оставить помещение пригодным 5. Оформление и утверждение решения: Решение утверждается органом местного самоуправления и публикуется в официальных источниках. 6. Реализация решения: Расселение жильцов, постановка здания на учет как аварийного, включение в программы реновации и финансирование. Слайд 6: Процедура признания жилых помещений аварийными: этапы, субъекты и полномочия участников процесса Субъекты: - Граждане	
--	--	--

	- управляющие компании, ТСЖ - Органы местного самоуправления - межведомственная комиссия - Суд (при возникновении споров) Полномочия: • - Комиссии имеют право проводить осмотр, давать заключение о пригодности жилья. • - Органы местного самоуправления утверждают решения и обеспечивают реализацию принятых мер. • - Суд разрешает споры, возникающие при несогласии сторон с принятыми решениями Слайд 7: Последствия признания жилья аварийным: расселение, предоставление нового жилья, выплаты компенсаций <i>При признании жилья аварийным наступают следующие юридические и материальные последствия</i> Расселение жильцов: граждане подлежат обязательному переселению из опасного для проживания помещения. Предоставление нового жилья: жителям предоставляется равноценное жилье, соответствующее установленным социальным стандартам площади и комфортности. Выплаты компенсаций: возможно получение денежной компенсации, если собственник отказывается от предоставляемого аналогичного жилья или жилье признается не заменяемым равнозначным объектом. Слайд 8: Проблемы и перспективы совершенствования системы обращения с аварийным жильём • - Недостаточное финансирование: Ограниченный бюджет затрудняет своевременное расселение всех нуждающихся семей и модернизацию инфраструктуры городов - Медленная процедура признания жилья аварийным: Длительные бюрократические процессы приводят к затягиванию сроков переселения и ухудшению условий жизни граждан • - Несовершенство нормативной базы: Недостаточная детализированность законов порождает конфликты и судебные разбирательства. • - Отсутствие чётких механизмов ответственности: Нет достаточных инструментов привлечения виновных к ответственности за халатность или ненадлежащее содержание жилья. • - Фрагментарность подходов:	
--	--	--

	Действующие федеральные и региональные программы часто носят точечный характер, не охватывают все регионы равномерно. • - Социальные проблемы: Сложности адаптации переселенцев к новым условиям проживания, утрата привычных социальных связей. Слайд 9: Проблемы и перспективы совершенствования системы обращения с аварийным жильём <i>Перспективы совершенствования системы обращения с аварийным жильём</i> • - Повышение прозрачности процессов: Автоматизация административных процедур и внедрение электронных сервисов для подачи заявок и отслеживания статуса рассмотрения. • - Укрепление финансового обеспечения: Увеличение государственных субсидий и привлечение внебюджетных ресурсов, расширение возможностей кредитования. • - Модернизация законодательства: Упрощение процедуры признания жилья аварийным, устранение пробелов и противоречий в законодательстве. • - Развитие рыночных механизмов: Привлечение инвесторов и застройщиков к созданию новой качественной застройки • - Мониторинг и профилактика: Регулярный технический осмотр зданий, профилактические ремонты, повышение уровня информированности граждан о рисках проживания в аварийных домах. • - Комплексный подход: Совершенствование региональных программ с учётом особенностей каждого субъекта федерации. Часть II. Практический блок Слайд 11: Кейс задание №1. Деревянный дом с печным отоплением В поселке находится деревянный двухэтажный дом постройки начала XX века. Владельцы жалуются на постоянную сырость стен, плесень, разрушение деревянных перекрытий, плохую вентиляцию и прогиб крыши. Специалисты зафиксировали значительное снижение прочности несущих конструкций. Местные власти сомневаются в целесообразности признания дома аварийным, поскольку здание представляет историческую ценность и подлежит реставрации.	
--	---	--

	Задание: Определите статус указанного дома и дайте рекомендацию органам местной власти о дальнейшем действии. Аргументируйте ваше предложение. Слайд 12: Решение: Дом должен быть официально признан аварийным, так как имеются многочисленные признаки значительного снижения прочности конструкций и угроза жизни и здоровью проживающих (сырость, плесень, прогиб крыши, нарушение вентиляции). Хотя здание обладает исторической ценностью, оно нуждается в срочном вмешательстве. В первую очередь должна быть организована реставрация, а в период проведения работ жители должны быть временно переселены в другое жилье. Если восстановление невозможно, рассматривается вопрос о предоставлении жильцам другого жилья или выплате компенсации. Алгоритм действий местных властей : ✓ Создать специальную межведомственную комиссию для проведения экспертизы. ✓ Организовать дополнительную проверку технического состояния дома специализированными организациями. ✓ Оформить официальное заключение о статусе дома (аварийный или подлежащий восстановлению). ✓ Согласовать проект восстановления с участием историко-культурных экспертов. ✓ При необходимости начать процесс переселения жителей и изыскать средства на реставрацию или строительство нового жилья. Слайд 13: Кейс задание № 2. Частный сектор в городе Задание: Опишите алгоритм действий владельца и уполномоченных органов для объективного установления факта аварийности жилья. Какие дополнительные данные нужны для принятия решения? Собственница частного дома обратилась в администрацию района с жалобой на ухудшение условий проживания. Она утверждает, что фундамент дома начал проседать, стены покрываются трещинами, кровля протекает. Однако соседи заявляют, что такие жалобы	
--	---	--

	поступают регулярно, однако проверки ничего существенного не показывают. Представители коммунальных служб считают, что ущерб незначителен и устраняется ремонтом Слайд 14: Решение: Необходимо создать независимую экспертизу, которая проверит утверждения владелицы и подтвердит или опровергнет факт ухудшения состояния дома. Проверке подлежат как визуальное состояние, так и скрытые дефекты фундамента, стен и кровли. Только после объективного заключения эксперта можно говорить о признании дома аварийным или рекомендовать устранить неполадки. Дополнительные данные, необходимые для принятия решения: Инженерно-техническое заключение о состоянии фундамента, несущих конструкций и крыши. Экспертиза гидрогеологических условий участка. Документально подтвержденные факты предыдущих проверок и обращений. Алгоритм действий владельца и органов власти: Обратиться в специализированные организации для проведения независимой экспертизы. Направить заявку в местные органы власти с приложенными результатами исследования. Совместно разработать проект устранения обнаруженных дефектов (ремонт или восстановление). Установить срок исполнения рекомендаций и проверить соблюдение сроков. Слайд 15: Кейс задание №3. Многоквартирный панельный дом Задание: Какие доказательства необходимы для подтверждения аварийности дома? Как организовать взаимодействие между жителями, администрацией и специалистами? Многоквартирный пятиэтажный панельный дом 1970-х годов постройки имеет значительные повреждения внешних стен, деформированные перекрытия, недостаточную теплоизоляцию и повреждение водопровода. Некоторые жильцы настаивают на признании дома аварийным, другие возражают, считая необходимым лишь капитальный ремонт. Администрация района	
--	--	--

	готова рассмотреть обращение, но просит подтвердить наличие риска обрушения. Слайд 16: Решение: Для однозначного признания дома аварийным необходимо собрать ряд доказательств и оснований, подтверждающих серьезность ситуации. Это могут быть заключения независимых экспертов о состоянии фасадов, перекрытий, гидроизоляции и внутренней отделки. При наличии убедительных данных администрация должна инициировать процесс признания дома аварийным и включить его в соответствующую региональную программу переселения. Необходимые доказательства аварийности дома: -Официальное заключение специализированной организации о снижении несущей способности здания. -Результаты тепловизионного обследования наружных ограждающих конструкций. -Документы, подтверждающие постоянные протечки воды и низкую температуру внутри помещений зимой. -Фотографии повреждений фасада и внутренних помещений. Организация взаимодействия между жителями, администрацией и специалистами: -Провести общее собрание жильцов для обсуждения сложившейся ситуации. -Назначить инициативную группу, которая будет взаимодействовать с местными властями и представителями экспертных организаций. -Отправить официальную жалобу и ходатайство о включении дома в список аварийных объектов. -Постоянно контролировать ход проводимых исследований и своевременно получать обратную связь от специалистов и чиновников. Слайд 17: Тест по теме «Признание жилых помещений аварийными и подлежащими сносу: проблемы и перспективы» Вопрос 1. Что означает термин «аварийное жилье»? А. Жилое помещение, находящееся в неудовлетворительном косметическом состоянии. В. Жилище, имеющее серьёзные технические недостатки, опасные для жизни и	
--	---	--

	здоровья граждан. С. Жилой объект, расположенный в неблагоприятном экологическом районе. Недвижимость, временно непригодная для проживания из-за временных ремонтных работ. Вопрос 2. Какой документ устанавливает порядок признания жилых помещений аварийными? А. Федеральный закон № 185-ФЗ. В. Приказ Минстроя России. С. Постановление Правительства РФ № 47. Д. Жилищный кодекс РФ. Слайд 18: Вопрос 3. Кто принимает решение о признании жилого помещения аварийным? А. Суд общей юрисдикции. В. Федеральная служба по надзору в сфере строительства. С. Специальная межведомственная комиссия. Д. Общественный совет по охране памятников культуры. Вопрос 4. Какое последствие возникает после официального признания жилого помещения аварийным? Предоставляется новое благоустроенное жильё взамен прежнего. В. Осуществляются восстановительные работы силами собственника. С. Производится полная реконструкция здания. Д. Проводятся консультации по улучшению дизайна интерьера. Слайд 19: Вопрос 5. Основная причина сложностей в процедуре признания жилья аварийным: А. Высокая цена услуг экспертов. В. Медленный процесс согласований и оформление документов С. Неправильное использование инженерного оборудования жильцами. Д. Малочисленность специалистов-инженеров.	
Рефлексия деятельности на занятии (5 минут)	1. Что такое аварийное жильё простыми словами? 2. Кто принимает решение о признании жилья аварийным? 3. Что происходит после признания жилья аварийным?	Педагог задает вопросы по теме занятия. Студенты с интересом отвечают на них.

Итог урока (2 мин)	Ребята, наше занятие подошло к концу, всем спасибо за работу.	Подводятся итоги урока, прощание с ребятами до следующего занятия.
-----------------------	---	--

В виде раздаточного материала использовался буклет, представленный в приложении Б, специально разработанный для практического занятия.

По итогам проведения практико-ориентированного занятия участники успешно разобрали механизмы признания жилых помещений аварийными, основываясь на положениях действующего законодательства РФ (Постановление Правительства РФ №47, ЖК РФ и др.) и подробно проанализировали роль специализированных межведомственных комиссий. Также через рассмотрение кейсов участники применили теорию к различным жизненным ситуациям, продемонстрировав способность принимать правильные решения даже в нестандартных ситуациях. В конце занятия у участников появились идеи о возможностях модернизации законодательной базы, упрощения процедуры принятия решений и активизации общественных институтов для повышения прозрачности и оперативности рассмотрения обращений граждан.

В написание разработки -ориентированного занятия были рассмотрены важнейшие аспекты нормативной базы, регулирующей вопросы признания жилых помещений аварийными, введены понятия и термины, касающиеся механизма принятия решений. Практические кейсы позволили участникам применить полученные знания в моделировании реальных ситуаций, проявить инициативу и самостоятельность в поиске решений. Студенты получили опыт систематизации знаний, самостоятельного поиска дополнительной информации и формирования собственной позиции по ключевым вопросам. Тематика занятия позволила показать значимость

данной проблематики для будущих специалистов, раскрыть важность правильного подхода к решению социально-значимых задач.

Таким образом, разработанная методика практико-ориентированного занятия способствует повышению качества подготовки специалистов обеспечивая готовность выпускников решать реальные производственные задачи и вносить вклад в разработку эффективных решений городских проблем.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Данная выпускная квалификационная работа была посвящена рассмотрению судебной практики по спорам, связанным с признанием жилых помещений аварийными и подлежащими сносу на территории Лысьвенского городского округа (на примере материалов юридической компании ООО «ЮрайтГроуп»). Данная работа была направлена обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием жилых помещений аварийными и подлежащими сносу.

В ходе выполнения выпускной квалификационной работы был проведен анализ теоретических основ признания домов аварийными и принадлежащих сносу.

Значимой частью выпускной квалификационной работы являлось анализ судебной практики со стороны юридической компании в спорах, связанных с признанием жилья аварийным и подлежащее сносу. Выявлены ключевые аспекты процедуры признания жилья аварийным, включая необходимость соблюдения строгих критериев оценки состояния зданий. Рассмотрены правовые основания и последствия принятия соответствующих решений, а также влияние сложившейся судебной практики на процесс переселения граждан.

Заключительным этапом в выполнении выпускной квалификационной работы являлась разработка практико-ориентированного занятия для студентов СПО по признанию многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу.

Проблематика признания жилых помещений аварийными и подлежащими сносу является актуальной в связи с необходимостью обеспечения безопасности проживания населения и сохранения жилищного фонда. Анализ судебной практики позволяет выявить тенденции и особенности рассмотрения дел данной категории, а также выработать рекомендации по совершенствованию законодательства и правоприменительной деятельности.

Таким образом, проведенное исследование позволило сделать вывод о необходимости дальнейшего изучения и развития правовой основы решения вопросов, связанных с признанием жилых помещений аварийными и подлежащими сносу.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Конституция Российской (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.consultant.ru/>; Доступ из справ.-правовой системы "Гарант" (дата обращения 20.04.2025)
2. Федеральный закон "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" от 30.12.2009 N 384-ФЗ (последняя редакция)// Собрание законодательства РФ. - 2010. - N 1. - Ст. 5.
3. «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 03.02.2025) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2025)[Электронный ресурс]. – URL: <https://www.consultant.ru/>; Доступ из справ.-правовой системы "Гарант" (дата обращения 20.04.2025)
4. Федеральный закон от 29.12.2004 N 189-ФЗ (ред. от 30.12.2021) «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.consultant.ru/>; Доступ из справ.-правовой системы "Гарант" (дата обращения 20.04.2025)
5. Федеральный закон «О пожарной безопасности» от 21.12.1994 N 69-ФЗ (последняя редакция) // Собрание законодательства РФ. - 1994. - N 35. - Ст. 3649.
6. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 26.12.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2025)[Электронный ресурс]. – URL: <https://www.consultant.ru/>; Доступ из справ.-правовой системы "Гарант" (дата обращения 20.04.2025)
7. ГОСТ 31937-2024. Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния/ Введ. 2024-09-01. - Москва : Стандартиформ, 2024.
8. СП 70.13330.2012. Свод правил. Несущие и ограждающие конструкции. Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87 (ред. От

11.12.2023) (утв. Приказом Госстроя от 25.12.2012 N 109/ГС) / Введ. 01.07.2013. - Москва : Минрегион России, 2012.

9. Классификатор основных видов дефектов в строительстве и промышленности строительных материалов. - М.: Главгосархстройнадзор России, 1993.

10. СП 454.1325800.2019. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Правила оценки аварийного и ограниченно-работоспособного технического состояния (утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 24.12.2019 №853/пр) (ред. от 29.07.2024)/ Введ. 20.06.2020. - Москва : Минрегион России, 2012.

11. Новоструев, А.Г. Судебные решения по некоторым жилищным делам о выселении / А.Г. Новоструев // Арбитражный и гражданский процесс. – 2015 - № 1 – С. 14-18.

12. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47(ред. от 02.08.2016) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции». [Электронный ресурс].URL:<http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 07.05.2025).

13. Обзор судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции от 29.04.2014 года [Электронный ресурс] // Официальный сайт Верховного Суда Российской Федерации. - URL: <https://www.vsrfr.ru/> (дата обращения: 21.05.2025).

14. Иванов И.И. Основания для признания жилого помещения аварийным: проблемы теории и практики // Жилищное право. - 2023. - № 5. - С. 20-28.

15. Иванов А.И. Проблемы признания объектов недвижимости аварийными // Жилищное право. – 2021. – № 3. – С. 12–20.

16. Петрова Н.В. Судебная практика по делам о признании жилых помещений аварийными // Право и практика. – 2020. – № 2. – С. 45–55.
17. Сидоров В.Л. Анализ судебных решений по делам об аварийных домах в России // Вестник гражданского права. – 2019. – № 4. – С. 30–38.
18. Смирнова Е.М. Социальные аспекты признания домов аварийными: опыт Лысьвенского округа // Жилищный вестник. – 2022. – № 1. – С. 22–28.
19. Кузнецова А.П. Юридические вопросы признания зданий аварийными: проблемы и решения // Техническое право. – 2021. – № 7. – С. 55–63.
20. Фролов Д.А. Судебная практика в сфере жилищного права: аварийные дома и их признание // Российский юридический журнал. – 2020. – № 6. – С. 99–107.
21. Лебедев И.Р. Методология изучения судебной практики по делам об аварийных домах // Экономика и право. – 2018. – № 5. – С. 78–84.
22. Соколова Т.Н. Признание жилых помещений аварийными: законодательные и судебные аспекты // Юридические исследования. – 2022. – № 3. – С. 17–30.
23. Шевченко О.В. Примеры судебной практики по делам о признании домов аварийными в России // Вестник правосудия. – 2023. – № 2. – С. 50–62.
24. Марченко Г.С. Признание зданий аварийными: оценка рисков и последствия для собственников // Жилищное законодательство. – 2021. – № 4. – С. 44–50.

ПРИЛОЖЕНИЕ А

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

об оценке соответствия помещения (многоквартирного дома) требованиям, установленным в Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом

№ _____

_____ (дата)

_____ (месторасположение помещения, в том числе наименования населенного пункта и улицы, номера дома и квартиры)

Межведомственная комиссия, назначенная _____

_____ (кем назначена, наименование федерального органа

исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, дата, номер решения о созыве комиссии)

в составе председателя _____

_____ (Ф.И.О., занимаемая должность и место работы)

и членов комиссии _____

_____ (Ф.И.О., занимаемая должность и место работы)

при участии приглашенных экспертов _____

_____ (Ф.И.О., занимаемая должность и место работы)

и приглашенного собственника помещения или уполномоченного им лица _____

_____ (Ф.И.О., занимаемая должность и место работы)

по результатам рассмотренных документов _____

_____ (приводится перечень документов)

и на основании акта межведомственной комиссии, составленного по результатам обследования,

_____ (приводится заключение, взятое из акта обследования (в случае проведения обследования), или указывается,

_____ что на основании решения межведомственной комиссии обследование не проводилось)

_____ приняла заключение о _____

_____ (приводится обоснование принятого межведомственной комиссией заключения

_____ об оценке соответствия помещения (многоквартирного дома) требованиям, установленным

в Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для
проживания

и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции)

Приложение к заключению:

- а) перечень рассмотренных документов;
 - б) акт обследования помещения (в случае проведения обследования);
 - в) перечень других материалов, запрошенных межведомственной комиссией;
 - г) особое мнение членов межведомственной комиссии:
-

Председатель межведомственной комиссии

(подпись)

(Ф.И.О.)

Члены межведомственной комиссии:

(подпись)

(Ф.И.О.)

(подпись)

(Ф.И.О.)

ПРИЛОЖЕНИЕ Б



пермский
политех
Лысьвенский филиал

ЛФ ПНИПУ
Кафедра ОНД



ЛФ ПНИПУ –
пространство твоих
свершений!

КАК ДОМ ПРИЗНАТЬ АВАРИЙНЫМ

- 

Жильцы пишут заявление в администрацию с просьбой признать их дом непригодным для жилья
- 

Администрация назначает специальную комиссию по обследованию дома. В состав должны войти специалисты департамента городского хозяйства, эксперты, представители ЖКС
- 

Комиссия выносит заключение о необходимости включения дома в состав аварийных
- 

Заключение комиссии обязательно утверждается включением дается решением исполкома городского дома в состав аварийных совета



Министерство науки и высшего образования
Российской Федерации
Лысьвенский филиал федерального
государственного автономного образовательного
учреждения высшего образования
«Пермский национальный исследовательский
политехнический университет»

ПРИЗНАНИЕ ДОМА АВАРИЙНЫМ И ПОДЛЕЖАЩИМ СНОСУ



Лысьва, 2025

Рисунок 3.1- Буклет по теме «Признание дома аварийным и подлежащим сносу»

Дом аварийный и подлежит сносу, если:	Какие документы нужны, чтобы аварийным признали МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ?	Какие документы нужны, чтобы аварийным признали ЧАСТНЫЙ ДОМ?
 Есть деформация фундамента, стен и несущих конструкций, которая может стать причиной обрушения	• Заявление • Копия технического паспорта дома	⇒ Заявление ⇒ Копия технического паспорта дома
 В помещении нарушены санитарные нормы (по уровню радиации, шума, вибрации и др.), присутствуют опасные вещества.	• Справка о том, что дом является или не является памятником культуры, архитектуры и т. д. • Нотариально заверенные копии документов, подтверждающих право собственности на жильё	⇒ Справка о том, что дом является или не является памятником культуры, архитектуры и т. д.
 Дом расположен в зонах схода оползней, селевых потоков, снежных лавин, а также на территориях, которые ежегодно затопливаются	• Отчет о проведенном проектно-изыскательской организацией техническом обследовании дома	⇒ Заключение проектно-изыскательской организации
 Дом получил повреждения в результате взрыва, аварии, пожара, землетрясения и т.д		

Рисунок 3.1- Буклет по теме «Признание дома аварийным и подлежащим сносу»