

Задача 1.

В силу ч. 1 и 3 ст. 35 Конституции РФ право частной собственности охраняется законом, никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.

Изъятие жилого помещения в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд осуществляется в порядке, установленном для изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд (ч. 2 ст. 32 ЖК РФ). Соблюдение процедуры, предшествующей изъятию жилого помещения у собственника, является обязательным, а потому подлежит проверке как обстоятельство, имеющее значение по делу.

Выкупная цена изымаемого жилого помещения определяется по правилам, указанным в ч. 7 ст. 32 ЖК РФ, и включает в себя рыночную стоимость жилого помещения, а также убытки, причиненные собственнику его изъятием, в том числе упущенную выгоду. Примерный перечень возможных убытков собственника жилого помещения приводится в ч. 7 ст. 32 ЖК РФ. Вместе с тем в выкупную цену жилого помещения, как следует из содержания ч. 5 ст. 32 ЖК РФ, не могут включаться произведенные собственником жилого помещения вложения в жилое помещение, значительно увеличившие его стоимость (например, капитальный ремонт), при условии, что они сделаны в период с момента получения собственником уведомления, указанного в ч. 4 ст. 32 ЖК РФ, о принудительном изъятии жилого помещения до заключения договора о выкупе жилого помещения и не относятся к числу необходимых затрат, обеспечивающих использование жилого помещения по назначению.

Перечень возможных убытков собственника, приведенный в указанной

норме, не является закрытым, определять выкупную цену изымаемого жилого помещения необходимо с учетом фактических обстоятельств конкретного дела. Так, к числу убытков, включаемых в выкупную стоимость жилого помещения, как указано в Обзоре судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденном Президиумом ВС РФ 29 апреля 2014 года, могут быть отнесены, в частности, расходы на переезд, оплату услуг агентства недвижимости по подбору жилого помещения, оформление договора купли-продажи иного жилого помещения, компенсация за непроизведенный капитальный ремонт.

По общему правилу выкупная цена жилого помещения, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником жилого помещения (часть 6 статьи 32 ЖК РФ). При рассмотрении спора необходимо устанавливать, направлялось ли собственнику уведомление о предстоящем изъятии жилого помещения и земельного участка (его доли), о государственной регистрации обременений (ограничений) права собственности в отношении жилого помещения и земельного участка, проект соглашения об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд путем выкупа, с указанием конкретных условий. В случае, если такое соглашение направлялось, но не подписано ответчиком, следует признать, что стороны не достигли соглашения относительно способа возмещения за недвижимое имущество, подлежащее изъятию. При возникновении спора о размере выкупной цены рыночная стоимость жилого помещения должна быть установлена по правилам, предусмотренным ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Для разрешения спора между сторонами по вопросу о рыночной стоимости жилого помещения судом может быть назначена экспертиза (ст. 79 ГПК РФ). В силу ч. 10 ст. 32 ЖК РФ признание в установленном Правительством РФ порядке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции является

основанием предъявления органом, принявшим решение о признании такого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, к собственникам помещений в указанном доме требования о его сносе или реконструкции в разумный срок. В случае, если данные собственники в установленный срок не осуществили снос или реконструкцию указанного дома, земельный участок, на котором расположен указанный дом, подлежит изъятию для муниципальных нужд и соответственно подлежит изъятию каждое жилое помещение в указанном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию, в порядке, предусмотренном ч. 1-3, 5-9 ст. 32 ЖК РФ. Таким образом, жилищные права собственника жилого помещения в доме, признанном в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу, обеспечиваются в порядке изъятия помещения в доме путем выкупа. Другое жилое помещение взамен изымаемого в таком случае может быть предоставлено собственнику только при наличии соответствующего соглашения, достигнутого с органом местного самоуправления, и только с зачетом его стоимости в выкупную цену (ч. 8 ст. 32 ЖК РФ). Вместе с тем, если жилой дом, признанный аварийным и подлежащим сносу, включен в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, то собственник жилого помещения в таком доме в силу п. 3 ст. 2, ст. 16 ФЗ N 185 «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» имеет право на предоставление другого жилого помещения либо его выкуп. При этом собственник жилого помещения имеет право выбора любого из названных способов обеспечения его жилищных прав.

Как разъяснил Пленум ВС РФ в постановлении от 2 июля 2009 г. N 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении ЖК РФ», требование органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявшего решение об изъятии жилого помещения, о переселении собственника изымаемого жилого помещения в другое жилое помещение не может быть удовлетворено, если собственник

жилого помещения возражает против этого, так как в соответствии с ч. 8 ст. 32 ЖК РФ предоставление собственнику жилого помещения взамен изымаемого другого жилого помещения допускается только по соглашению сторон. Суд также не вправе обязать указанные органы обеспечить собственника изымаемого жилого помещения другим жилым помещением, поскольку из содержания статьи 32 ЖК РФ следует, что на орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение об изъятии жилого помещения, возлагается обязанность лишь по выплате выкупной цены изымаемого жилого помещения (подпункт «и» п. 20 постановления Пленума ВС РФ от 2 июля 2009 г. N 14).

Государственные и муниципальные нужды — объективно существующие общественно значимые нужды и потребности соответствующего публично правового образования, регламентированные законом, которые способствуют удовлетворению интересов неопределенного круга лиц, а также реализуемые в определенном законом порядке специально уполномоченными органами государственной власти и муниципального образования.

Задача 2.

Согласно ст. 32 ЖК РФ, признание многоквартирного дома аварийным или подлежащим сносу или реконструкции является основанием предъявления органом, принявшим решение о признании такого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, к собственникам помещений в указанном доме требования о его сносе или реконструкции в разумный срок. В случае, если собственники в установленный срок не осуществили снос или реконструкцию указанного дома, земельный участок, на котором расположен указанный дом, подлежит изъятию для муниципальных нужд и соответственно подлежит изъятию каждое жилое помещение в указанном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию (то

есть те квартиры, которые предоставлены на порядке договоров социального найма).

В случае, если в отношении территории, на которой расположен многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, принято решение о развитии застроенной территории в соответствии с законодательством РФ о градостроительной деятельности, орган, принявший решение о признании такого дома аварийным, обязан предъявить к собственникам помещений в указанном доме требование о его сносе или реконструкции и установить срок не менее шести месяцев для подачи заявления на получение разрешения на строительство, снос или реконструкцию указанного дома. В случае, если собственником или собственниками многоквартирного дома в течение установленного срока не будет подано в установленном законодательством РФ о градостроительной деятельности порядке заявление на получение разрешения на строительство, снос или реконструкцию такого дома, земельный участок, на котором расположен указанный дом, и жилые помещения в указанном доме подлежат изъятию для муниципальных нужд.

Изъятие земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, и жилых помещений в таком доме до истечения вышеуказанного срока, допускается только с согласия собственника.

Таким образом, порядок признания дома аварийным и начало мероприятий по сносу можно признать незаконным и собственники жилых помещений вправе обратиться в суд.

Задача 3.

Согласно ст. 209 ГК РФ любой собственник (в том числе собственник жилого помещения) имеет право владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Пределы осуществления права собственности на жилые помещения представляют собой установленные федеральным

законодательством определенные границы, в которых собственник по своему усмотрению владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему помещением.

В соответствии со ст. 35 Конституции РФ никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения. Основания выселения опираются на следующие недобросовестные действия (бездействие) лица: использование помещения не в соответствии с целевым назначением; заброшенность, ведущая к разрушению помещения; нарушение имущественных прав соседей.

В соответствии со ст. 239 ГК РФ в случаях, когда изъятие земельного участка ввиду ненадлежащего использования земли невозможно без прекращения права собственности на здания, сооружения или другое недвижимое имущество, находящиеся на данном участке, это имущество может быть изъято у собственника путем продажи с публичных торгов.

В рданном случае, необходимо поднять вопрос правомерна ли деятельность, которую осуществляет Сидоров. В случае признания деятельности неправомерной, она должна быть прекращена. Отчуждать имущество Сидорова нет никаких оснований.

Задача 4.

Отказ регистрации в данном случае правомерен. Согласно ст. 26 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если: объект, о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав которого представлено заявление, не является объектом недвижимости, государственный кадастровый учет

которого и (или) государственная регистрация прав на который осуществляются в соответствии с настоящим Федеральным законом.

Задача 5.

Согласно ст. 19 ФЗ «О рекламе» распространение рекламы осуществляется с использованием в том числе щитов, строительных сеток, перетяжек, электронных табло и иных технических средств стабильного территориального размещения, монтируемых и располагаемых на внешних стенах, крышах и иных конструктивных элементах зданий, строений, сооружений или вне их. Кроме того, суды признают рекламной конструкцией любое техническое средство стабильного размещения рекламы, в том числе самоклеящуюся пленку или плакат.

Размещение рекламы на жилом доме возможно при наличии договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции и разрешения уполномоченного органа на ее установку. Установка и эксплуатация рекламной конструкции осуществляется ее владельцем по договору с собственником здания (многоквартирного дома). Если для установки и эксплуатации рекламной конструкции предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, необходимо заключить договор на установку и эксплуатацию рекламной конструкции, который заключается только при наличии согласия собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно ч. 4 ст. 36 ЖК РФ к общему имуществу в многоквартирном доме относятся в том числе крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома. При этом к ограждающим несущим конструкциям многоквартирного дома относятся, в частности, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты.

В соответствии с п. 3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ получить согласие собственников на использование общего имущества многоквартирного дома можно только по итогам общего собрания собственников. По инициативе

собственников, собрание может быть внеочередным. Для размещения рекламы на жилом доме необходимо, чтобы за это проголосовало не менее двух третей от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Заключает договор на установку и эксплуатацию рекламных конструкций лицо, уполномоченное на его заключение общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.