Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm



ФГОБУ ВО «Финансовый университет
при Правительстве Российской Федерации»

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

Под ред. д-ра юрид. наук, проф. **Г.Ф. Ручкиной**

Рекомендовано Редакционно-издательским научным советом в качестве **учебника** для студентов вузов, обучающихся по направлению «Юриспруденция»

НАПИСАНИЕ на ЗАКАЗ:
1. Дипломы, курсовые, рефераты...
2. Диссертации и научные работы.
Тематика любая: ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО, экономика,
менеджмент, маркетинг, техника, биология...

УЧЕБНИКИ, ДИПЛОМЫ, ДИССЕРТАЦИИ:
полные тексты в электронной библиотеке
www.учебники.информ2000.рф.

МОСКВА • 2018

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

УДК 347.254(075.8)
ББК 67.404/2я73
Ж72

Авторский коллектив сотрудников Финансового университета при Правительстве Российской Федерации:
Ручкина Гульнара Флюровна, зав. кафедрой «Предпринимательское и корпоративное право», декан юридического факультета, д-р юрид. наук, проф., — введение, главы 1, 2,
Баранов Виктор Алексеевич, заведующий кафедрой «Гражданский и арбитражный процесс», канд. юрид. наук, доцент, заслуженный юрист РФ — главы 19, 20,
Венгеровский Евгений Леонидович, преподаватель кафедры «Предпринимательское и корпоративное право», аспирант — глава 21,
Гущин Василий Васильевич, проф. кафедры «Гражданский и арбитражный процесс», д-р юрид. наук, проф. — глава 18,
Демченко Максим Владимирович, доц. кафедры «Предпринимательское и корпоративное право», канд. юрид. наук, доц. — главы 10, 13,
Кириллин Алексей Владимирович, доц. кафедры «Предпринимательское и корпоративное право», канд. юрид. наук, доц. — главы 3, 15,
Ключникова Ярославна Анатольевна, доц. кафедры «Предпринимательское и корпоративное право», канд. юрид. наук, доц. — главы 4, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 14, 22,
Петюкова Оксана Николаевна, проф. кафедры «Гражданский и арбитражный процесс», д-р юрид. наук, доц. — глава 17,
Ромашкова Ирина Ивановна, доц. кафедры «Предпринимательское и корпоративное право», канд. юрид. наук — глава 9.

Рецензент
Илюшина М.Н., зав. кафедрой предпринимательского права, гражданского и арбитражного процесса ФГБОУ ВО «Всероссийский государственный университет юстиции (РИА Минюста России)», д-р юрид. наук, проф.

Ж72 **Жилищное право** : учебник / коллектив авторов ; под ред. Г.Ф. Ручкиной — Москва : ЮСТИЦИЯ, 2016. — 370 с. — (Бакалавриат).

ISBN 978-5-4365-0702-6
DOI 10.15216/978-5-4365-0702-6

Учебник подготовлен в соответствии с учебной программой по жилищному праву и включает основные темы данного курса. В учебнике проанализировано действующее жилищное законодательство Российской Федерации, проведен критический анализ некоторых положений жилищного законодательства, содержащих противоречия и пробелы. В учебнике также анализируется правоприменительная практика в сфере жилищных правоотношений.

Соответствует ФГОС 3+.

Предназначается для бакалавров, магистров, аспирантов, преподавателей юридических факультетов и вузов, юристов-практиков, служащих государственных и муниципальных органов, а также всех интересующихся вопросами жилищного права.

УДК 347.254(075.8)
ББК 67.404/2я73

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

Изд. № 8248. Подписано в печать 11.05.2016. Формат 60×90/16.
Гарнитура «Newton». Печать офсетная.
Усл. печ. л. 23,0. Уч.-изд. л. 19,0. Тираж 500 экз.

ООО «Юстиция».
107076, г. Москва, переулок Колодезный, д. 14.
Тел.: 8-495-741-46-28.
E-mail: izdat@iyst.ru http://www.iyst.ru

Отпечатано в ПАО «Т8 Издательские Технологии».
109316, г. Москва, Волгоградский проспект, д. 42, корп. 5.
Тел.: 8-495-221-89-80.

ISBN 978-5-4365-0702-6

© Коллектив авторов, 2016
© ООО «Юстиция», 2016

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Содержание

Введение 9

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ЖИЛИЩНОГО ПРАВА

Глава 1. Понятие жилищного права. Общие положения жилищного права 12
1.1. Право граждан на жилище 12
1.2. Понятие жилищного права 14
1.3. Предмет и метод жилищного права 15
1.4. Основные принципы жилищного права 17
Контрольные вопросы 20
Аналитические вопросы и задания 20
Тест 20

Глава 2. Жилищное законодательство 22
2.1. Система жилищного законодательства 22
2.2. Жилищное и гражданское законодательство: соотношение 25
2.3. Действие жилищного законодательства во времени 26
2.4. Применение жилищного законодательства по аналогии 27
Контрольные вопросы 27
Аналитические вопросы и задания 28
Тест 28

Глава 3. Жилищные правоотношения 29
3.1. Понятие и виды жилищных правоотношений 29
3.2. Объект и субъекты жилищных правоотношений 30
3.3. Основания возникновения жилищных правоотношений 32
3.4. Содержание жилищных правоотношений 33
Контрольные вопросы 33
Аналитические вопросы и задания 34
Тест 34

Глава 4. Жилое помещение как предмет жилищных правоотношений 35
4.1. Понятие жилого помещения, требования к жилому помещению 35
4.2. Виды жилых помещений 42
4.3. Назначение жилого помещения. Пользование жилым помещением 43
Контрольные вопросы 46
Аналитические вопросы и задания 47
Тест 47

Глава 5. Жилищный фонд 49
5.1. Понятие и виды жилищного фонда 49
5.2. Государственный учет жилищного фонда 52
Контрольные вопросы 53
Аналитические вопросы и задания 54
Задачи 54

Глава 6. Перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое помещение 56
6.1. Условия перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение 56

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

6.2. Документы, необходимые для перевода жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое ... 58
6.3. Порядок перевода жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое ... 60
6.4. Отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое ... 61
Контрольные вопросы ... 62
Аналитические вопросы ... 63
Тест ... 63
Задача ... 63

Глава 7. Переустройство и перепланировка жилого помещения ... 64
7.1. Понятие переустройства и (или) перепланировки жилого помещения ... 64
7.2. Документы, представляемые для согласования переустройства и (или) перепланировки жилого помещения ... 67
7.3. Процедура согласования переустройства и (или) перепланировки жилого помещения ... 69
7.4. Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения ... 70
7.5. Последствия самовольного переустройства и (или) перепланировки жилого помещения ... 71
Контрольные вопросы ... 73
Аналитические вопросы и задания ... 74
Задачи ... 74

РАЗДЕЛ 2. ПРИОБРЕТЕНИЕ ГРАЖДАНАМИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В ЧАСТНУЮ СОБСТВЕННОСТЬ

Глава 8. Право частной собственности на жилые помещения ... 76
8.1. Понятие и особенности права частной собственности на жилые помещения. Права и обязанности собственника жилого помещения и иных проживающих лиц ... 76
8.2. Договор купли-продажи как основание приобретения жилых помещений в частную собственность ... 78
8.3. Договор мены как основание приобретения жилых помещений в частную собственность ... 82
8.4. Договор дарения как основание приобретения жилых помещений в частную собственность ... 84
8.5. Договор ренты как основание приобретения жилых помещений в частную собственность ... 90
Контрольные вопросы ... 97
Аналитические вопросы и задания ... 98
Тест ... 98

Глава 9. Вещные права на жилые помещения лиц, не являющихся собственниками ... 100
9.1. Права на жилое помещение членов кооператива до выплаты паевого взноса ... 103
9.2. Права на жилые помещения членов семьи собственника жилого помещения ... 109

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

9.3. Права на жилые помещения бывших членов семьи собственника.... 112
9.4. Пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу.... 115
9.5. Пользование жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением 118
9.6. Выселение гражданина, право пользования жилым помещением которого прекращено или который нарушает правила пользования жилым помещением.... 120
Контрольные вопросы 123
Аналитические вопросы 123
Задачи.... 123

Глава 10. Оформление прав на жилое помещение и сделок с ним.... 125
10.1. Форма сделок, направленных на приобретение жилых помещений в частную собственность.... 125
10.2. Государственная регистрация прав на жилое помещение и сделок с ним.... 132
10.3. Государственная регистрация обременений (ограничений) жилого помещения как объекта недвижимого имущества.... 137
Контрольные вопросы 139
Аналитические вопросы и задания 139
Задачи.... 139

Глава 11. Общее имущество собственников в многоквартирном доме.... 140
11.1. Право собственности на общее имущество собственников в многоквартирном доме 140
11.2. Имущество, относящееся к общему имуществу собственников в многоквартирном доме.... 142
11.3. Порядок определения и приобретения долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме 145
11.4. Правомочия собственников общего имущества в многоквартирном доме и содержание такого имущества. Изменение границ помещений в многоквартирном доме 147
11.5. Право собственности на общее имущество собственников комнат в коммунальной квартире. Содержание общего имущества в коммунальной квартире 150
Контрольные вопросы 152
Аналитические вопросы и задания 153
Тест 153
Задача.... 154

РАЗДЕЛ 3. ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ГРАЖДАН ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ

Глава 12. Предоставление жилого помещения по договору социального найма.... 156
12.1. Понятие и особенности договора социального найма жилого помещения.... 156
12.2. Основания предоставления жилых помещений по договору социального найма 158

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

12.3. Предоставление жилых помещений по договорам социального найма гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях ... 162
12.4. Права, обязанности и ответственность наймодателя, нанимателя и членов семьи нанимателя по договору социального найма ... 168
12.5. Поднаем жилого помещения и правовой статус временных жильцов ... 174
Контрольные вопросы ... 176
Аналитические вопросы и задания ... 177
Задачи ... 177

Глава 13. Предоставление жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования ... 179
13.1. Понятие и особенности договора найма жилых помещений жилищного фонда социального использования ... 179
13.2. Основания и порядок предоставления жилых помещений по договору найма жилых помещений жилищного фонда социального использования ... 185
13.3. Пользование жилыми помещениями по договорам социального найма гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях ... 189
13.4. Права, обязанности и ответственность сторон по договору найма жилых помещений жилищного фонда социального использования ... 189
13.5. Права и обязанности членов семьи нанимателя по договору найма жилых помещений жилищного фонда социального использования ... 191
Контрольные вопросы ... 192
Аналитические вопросы и задания ... 192
Задачи ... 193

Глава 14. Предоставление специализированных жилых помещений ... 194
14.1. Понятие и виды специализированных жилых помещений ... 194
14.2. Понятие и особенности договора найма специализированного жилого помещения ... 198
14.3. Основания и особенности предоставления специализированных жилых помещений ... 200
Контрольные вопросы ... 202
Аналитические вопросы и задания ... 202
Задачи ... 202

РАЗДЕЛ 4. ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ

Глава 15. Изменение жилищных правоотношений ... 204
15.1. Изменение жилищных правоотношений при изменении договора социального найма жилого помещения ... 204
15.2. Изменение жилищных правоотношений при вселении и выселении из жилого помещения членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма ... 205

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

15.3. Обмен жилыми помещениями, предоставленными на основании договора социального найма ... 207
Контрольные вопросы ... 211
Аналитические вопросы и задания ... 211
Задачи ... 211

Глава 16. Прекращение жилищных правоотношений ... 212
16.1. Основания прекращения жилищных правоотношений ... 212
16.2. Прекращение жилищных правоотношений при расторжении договора социального найма и выселении нанимателя и членов его семьи ... 217
16.3. Прекращение жилищных правоотношений при расторжении договора найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и выселении нанимателя и членов его семьи ... 226
16.4. Прекращение жилищных правоотношений при расторжении договора найма специализированного жилого помещения и выселения нанимателя и членов его семьи ... 230
Контрольные вопросы ... 232
Аналитические вопросы и задания ... 233
Задачи ... 233

РАЗДЕЛ 5. ЖИЛИЩНЫЙ КОНТРОЛЬ (НАДЗОР). ОТВЕТСТВЕННОСТЬ В ЖИЛИЩНОМ ПРАВЕ

Глава 17. Правовое регулирование жилищного контроля (надзора) ... 236
17.1. Российское законодательство о жилищном контроле (надзоре) ... 236
17.2. Общие положения о жилищном контроле (надзоре) ... 238
17.3. Порядок проведения жилищного контроля (надзора) ... 243
Контрольные вопросы ... 251
Аналитические вопросы и задания ... 251
Тест ... 252
Задача ... 252

Глава 18. Общая характеристика ответственности за нарушение жилищного законодательства ... 254
18.1. Специфика ответственности в жилищном праве ... 254
18.2. Гражданско-правовая ответственность в жилищном праве ... 256
18.3. Административная ответственность в жилищном праве ... 258
Контрольные вопросы ... 260
Аналитические задания ... 260

РАЗДЕЛ 6. УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ

Глава 19. Управление многоквартирными домами ... 262
19.1. Общие положения об управлении многоквартирными домами ... 262
19.2. Способы управления многоквартирным домом ... 266
19.3. Непосредственное управление многоквартирным домом собственниками помещений ... 267
19.4. Управление многоквартирным домом, находящимся в государственной или муниципальной собственности ... 271
19.5. Совет многоквартирного дома ... 272
19.6. Создание условий для управления многоквартирными домами ... 277

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Контрольные вопросы ... 279
Аналитические задания ... 279
Задачи ... 279

Глава 20. Управление многоквартирным домом, осуществляемое товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом ... 281
20.1. Понятие и особенности товарищества собственников жилья, порядок создания товарищества собственников жилья ... 281
20.2. Права и обязанности товарищества собственников жилья в сфере управления многоквартирным домом ... 288
20.3. Органы управления и контроля товарищества собственников жилья ... 290
20.4. Правовое положение членов товарищества собственников жилья ... 296
20.5. Особенности правового статуса жилищных и жилищно-строительных кооперативов и иных специализированных потребительских кооперативов ... 300
20.6. Особенности управления многоквартирными домами товариществом собственников жилых помещений и специализированными потребительскими кооперативами ... 310
Контрольные вопросы ... 316
Аналитические задания ... 317
Задачи ... 317

Глава 21. Управление многоквартирным домом, осуществляемое управляющей организацией ... 319
21.1. Правовой статус управляющей организации в сфере управления многоквартирными домами ... 319
21.2. Лицензирование деятельности управляющей организации по управлению многоквартирными домами ... 322
21.3. Договор управления многоквартирным домом ... 327
Контрольные вопросы ... 333
Аналитические вопросы и задания ... 333
Задачи ... 333

РАЗДЕЛ 7. ОПЛАТА ЖИЛЬЯ И КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

Глава 22. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги ... 336
22.1. Структура и размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги ... 336
22.2. Особенности внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги ... 341
Контрольные вопросы ... 348
Аналитические вопросы и задания ... 348
Задача ... 349
Глоссарий ... 350
Библиографический список ... 362
Нормативные правовые акты ... 362
Судебная практика ... 364
Основная литература ... 365
Дополнительная литература ... 365

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Введение

Знание правовых норм, регулирующих жилищные правоотношения, актуально в условиях стремительного развития рыночных отношений. Учебник отражает современное состояние жилищного права не только как учебной дисциплины, но и как науки. В действующее жилищное законодательство регулярно вносится большое количество изменений и дополнений, в связи с этим требуется периодическое обновление учебно-теоретического материала, который должен учитывать последние поправки в нормативных правовых актах, а также научные позиции ведущих специалистов, занимающихся исследованием жилищных правоотношений, возникающих по поводу владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями, управления и эксплуатации жилищного фонда, обеспечения его сохранности, учета нуждаемости в жилье граждан и предоставления жилых помещений, использования пригодных для постоянного проживания помещений и т.д.

В учебнике на основании норм Жилищного кодекса Российской Федерации рассматриваются такие вопросы, как порядок возникновения, осуществления, изменения и прекращения права владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищного и частного фонда; порядок отнесения помещений к числу жилых и исключения их из жилищного фонда, содержания и ремонта жилищного фонда; основания перепланировки и переустройства жилых помещений; способы управления многоквартирными домами; порядок создания и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья; порядок оказания коммунальных услуг, внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда.

В результате освоения дисциплины студент должен

знать:

- понятийный аппарат в сфере правового регулирования жилищных отношений;
- основные положения жилищного законодательства Российской Федерации;
- структуру органов исполнительной власти и их роль в регулировании жилищных отношений;
- основные функции и задачи государственных органов Российской Федерации, органов местного самоуправления, органов управления жилищных, жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья и иных юридических лиц в жилищной сфере;

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

уметь:

- анализировать акты действующего жилищного законодательства;
- научно излагать свои взгляды на правовое регулирование жилищных отношений;
- свободно оперировать историко-правовыми фактами из государственно-правовой истории;
- исследовать правовые нормы и правовые отношения;
- толковать нормы права из нормативных правовых актов, регулирующих жилищные отношения, осуществлять правовую экспертизу нормативных правовых актов, проводить их сравнительный анализ;

владеть навыками:

- правильной юридической квалификации жилищных отношений, использования ее для выработки конкретных предложений по решению правовых проблем в сфере жилищного права и грамотного составления необходимых документов;
- грамотного изучения актов жилищного законодательства;
- разрешения правовых проблем и коллизий с учетом полученных знаний.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

РАЗДЕЛ 1

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ЖИЛИЩНОГО ПРАВА

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Глава 1. Понятие жилищного права. Общие положения жилищного права

В результате изучения данной главы студент должен:

- **знать** понятие, предмет, метод, источники и принципы жилищного права;
- **уметь** раскрывать сущность принципов жилищного права;
- **владеть** понятийным аппаратом, который используется законодателем при регулировании основ жилищного права.

1.1. Право граждан на жилище

Статья 40 Конституции Российской Федерации (далее — Конституция РФ) закрепляет право каждого гражданина России на жилище. Во исполнение данного конституционного положения Жилищный кодекс Российской Федерации (далее — ЖК РФ) устанавливает основные принципы и механизмы реализации конституционного права российских граждан на жилище. Жилищное законодательство, регулирующее соответствующие отношения, исходит из необходимости обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище.

Анализ положений Конституции РФ, затрагивающих жилищные права граждан, и норм жилищного законодательства позволяет сделать вывод о возможности реализации гражданами права на жилище путем:

- безвозмездного предоставления жилых помещений по договору социального найма в домах государственного и муниципального жилищного фонда ограниченному кругу граждан:
  - гражданам, признанным малоимущими и нуждающимися в жилом помещении, предоставляемом по договору социального найма,
  - гражданам, определенным федеральным законом или законом субъекта Российской Федерации, признанным нуждающимися в жилых помещениях независимо от их имущественного положения (например, сотрудникам милиции, прокурорам и следователям прокуратуры).

По договору социального найма жилого помещения минимальная норма общей жилой площади на одного человека составляет 18 квадратных метров. Договор социального найма считается бессрочным, если иное не предусмотрено жилищным законодательством России;

- предоставления жилых помещений в соответствии с договором коммерческого найма.

Объектом данного договора являются жилые помещения, относящиеся как к государственному и муниципальному фонду, так и к част-

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

ному жилищному фонду. Законодательство не устанавливает для договора коммерческого найма ограничений по кругу лиц и размеру предоставленного жилого помещения;

- приобретения в собственность жилых помещений посредством гражданско-правовых сделок (купли-продажи, мены, дарения, наследования), а также строительства и совершения других действий, не противоречащих законодательству.

При этом в случаях, определенных законодательством, государственные и муниципальные органы обеспечивают гражданам возможность приобретения жилых помещений из государственных либо муниципальных жилищных фондов за доступную плату или предоставляют нуждающимся в улучшении жилищных условий безвозмездные субсидии на покупку либо на строительство жилых помещений. Таким образом, данными органами выполняется ч. 2 ст. 40 Конституции РФ о поощрении жилищного строительства и создании иных условий для осуществления права граждан на жилище.

Гарантированное конституционное право на жилище непосредственно связано с правом каждого, кто на законных основаниях находится на территории Российской Федерации, свободно передвигаться, выбирать место пребывания и жительства (ч. 1 ст. 27 Конституции РФ). Данное право, как и иные конституционные права и свободы человека и гражданина, в соответствии с ч. 3 ст. 55 Конституции РФ может быть ограничено федеральным законом только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, а также обеспечения обороны и безопасности государства.

Конституционное право на жилище нельзя рассматривать в отрыве от иных конституционных и гражданских прав гражданина и человека, связанных с жилищными отношениями. Так, ст. 25 Конституции РФ указывает на то, что «жилище неприкосновенно» и что «никто не вправе проникать в жилище против воли проживающих в нем лиц иначе как в случаях, установленных федеральным законом, или на основании судебного решения». Во исполнение данного положения ст. 3 ЖК РФ устанавливает запрет на проникновение в жилище без согласия проживающих в нем на законных основаниях лиц. Исключение для данного правила может быть установлено федеральным законом только в целях спасения жизни граждан и их имущества, обеспечения их личной безопасности или общественной безопасности при аварийных ситуациях, стихийных бедствиях, катастрофах, массовых беспорядках или иных обстоятельствах чрезвычайного характера, а также в целях задержания лиц, подозреваемых в совершении преступления,

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

пресечения совершаемого преступления или установления обстоятельств совершенного преступления либо произошедшего несчастного случая.

Также в ч. 4 ст. 3 ЖК РФ закреплен запрет на выселение из жилища или ограничение в праве пользования жилищем, в том числе, в праве получения коммунальных услуг. Исключения, содержащие основания и порядок выселения из жилища или ограничение в праве пользования жилищем, могут быть установлены только федеральным законом.

При раскрытии темы этой главы важно осветить вопрос о соотношении понятий «право на жилище» и «жилищные права». В юридической литературе и на практике термин «право на жилище» используется в различных значениях, в частности, как специальное субъективное вещное право, содержащее совокупность правомочий пользователя жилого помещения, полученного по разным правовым основаниям.

Легальное определение жилищных прав закреплено в ст. 1 ЖК РФ, согласно которой под ними понимаются права, вытекающие из отношений, регулируемых жилищным законодательством.

Таким образом, указанные понятия различаются весьма существенно. Если *право на жилище* — это субъективное право гражданина на приобретение и пользование жилым помещением, то *жилищные права* объективны по своему характеру и представляют собой совокупность закрепленных законодательством прав гражданина (человека), объектом которых выступает жилое помещение.

1.2. Понятие жилищного права

В целом понятие «жилищное право» определяется как совокупность правовых норм, регулирующих жилищные отношения. При этом в подходе к исследованию жилищно-правовых отношений существует проблема определения сущности и места жилищного права в общей системе российского права. По этому поводу уже несколько десятилетий продолжается полемика между двумя группами ученых-юристов, одна из которых считает, что жилищное право является подотраслью гражданского права, а другая — самостоятельной отраслью в системе российского права.

Представляется, что с учетом объема нормативных правовых актов, регулирующих жилищные отношения, который, без сомнения, стал значительно больше не только объема нормативных актов всех подотраслей гражданского права, но и начал серьезно конкурировать с объемом нормативного материала самого гражданского права, жи-

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

лищное право следует считать самостоятельной комплексной отраслью права, что подтверждается признанием Гражданским кодексом Российской Федерации (далее — ГК РФ) самостоятельного существования жилищного законодательства.

Комплексный характер жилищного права заключается в том, что оно соединяет в себе не только нормы гражданско-правового характера (которых большинство), но и нормы публичных отраслей права, регулирующих либо непосредственно жилищные отношения, либо отношения, связанные с жильем. К таким отраслям относятся административное, земельное, экологическое, финансовое право.

Жилищное право как комплексное правовое образование характеризуется тем, что представляет собой определенное целостное правовое образование, что ему свойственны свои специфические предмет регулирования, принципы, общие (основные) положения, отдельные способы и приемы правового регулирования, т.е. специфический механизм, режим правового регулирования, что отличает его от смежных отраслей и комплексных правовых образований, и как комплексная отрасль оно имеет свою систему: правовые институты, нормы, которые регулируют соответствующие группы жилищных отношений.

1.3. Предмет и метод жилищного права

Предметом жилищного права являются общественные отношения, которые в законодательстве и юридической литературе получили название «жилищные отношения». Это понятие является собирательным и охватывает различные виды отношений: по поводу управления и эксплуатации жилищного фонда, обеспечению его сохранности, учету нуждаемости в жилье граждан и предоставлению жилых помещений, использования пригодных для постоянного проживания помещений и т.д.

В юридической науке даются разные классификации жилищных отношений. Федеральный законодатель, в свою очередь, в ст. 4 ЖК РФ закрепляет их перечень. Таким образом, *жилищные отношения* — это отношения с участием граждан, юридических лиц, органов государственной власти и местного самоуправления по поводу:

- возникновения, осуществления, изменения и прекращения права владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищного фонда;
- пользования жилыми помещениями *частного жилищного фонда*;
- пользования общим имуществом собственников помещений;

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

- отнесения помещений к числу жилых и исключения их из жилищного фонда;
- учета жилищного фонда;
- содержания и ремонта жилищного фонда;
- перепланировки и переустройства жилых помещений;
- управления *многоквартирными домами*;
- создания и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов;
- оказания коммунальных услуг;
- внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;
- контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам (ст. 4 ЖК РФ).

Обратите внимание, что правовая природа рассматриваемых отношений весьма разнообразна и подлежит определенной дифференциации по группам.

Первая группа отношений носит гражданско-правовой характер, поскольку и возникновение, и прекращение права пользования жилым помещением осуществляются на основании гражданско-правового договора (купли-продажи, мены, дарения, договора найма жилого помещения и т.д.) и, соответственно, регулируются гражданским законодательством, преимущественно ГК РФ.

Вторая группа относится частично к гражданско-правовым (срок, целевое назначение жилого помещения), частично — к административным правоотношениям. Отношения в третьей группе являются организационными и управленческими и во многом выполняют вспомогательную, служебную функцию по отношению к первым двум группам.

Метод правового регулирования представляет собой совокупность юридических свойств, способов и приемов воздействия со стороны государства на регулируемые общественные отношения.

Под методом жилищного права следует понимать способ регулирования жилищных правоотношений. Жилищное право в качестве отрасли, выделившейся из гражданского права и имеющей комплексный характер, использует как частноправовой метод регулирования, так и метод императивный, присущий тем отраслям права, действие норм которых распространяется на жилищные отношения.

Так, для отношений по поводу совершения сделок с жилыми помещениями используется гражданско-правовой метод, основанный на свободе и равенстве сторон, для отношений по поводу предостав-

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

ления жилья используется в основном административно-правовой метод и т.д.

1.4. Основные принципы жилищного права

Под правовыми принципами (принципами права) понимаются основные начала, важнейшие положения правового регулирования общественных отношений. Принципы права пронизывают все отрасли права. Однако их действие в каждой отрасли, подотрасли или правовом институте проявляется по-разному, с учетом особенностей, свойственных соответствующим общественным отношениям.

В доктрине права стало естественным, по мнению большинства авторов, выделение таких правовых принципов, как общие для данной национальной системы права, отраслевые и межотраслевые. В жилищном праве наблюдается проявление действия принципов нескольких отраслей права.

Основными принципами жилищного права являются.

1. Принцип недопустимости произвольного лишения жилища — это важнейший конституционный принцип жилищного права, имеющий большое значение для реализации стабильного, устойчивого права на пользование жилищем (ст. 40 Конституции РФ, ст. 3 ЖК РФ). На необходимость соблюдения конституционных принципов, связанных с жилищными правами человека и закрепленных в жилищном законодательстве, неоднократно указывал Пленум Верховного Суда Российской Федерации (далее — Пленум ВС РФ). Так, в постановлении от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации»[1] в целях обеспечения единства судебной практики и законности судам даны разъяснения по применению ЖК РФ с учетом следующей правовой позиции: «Конституционное право граждан на жилище относится к основным правам человека и заключается в обеспечении государством стабильного, постоянного пользования жилым помещением лицами, занимающими его на законных основаниях, в предоставлении жилища из государственного, муниципального и других жилищных фондов малоимущим и иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, в оказании содействия гражданам в улучшении своих жилищных условий, а также в гарантированности неприкосновенности жилища, исключении

[1] Бюллетень Верховного Суда РФ. 2009. № 9.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

случаев произвольного лишения граждан жилища (ст. 25, 40 Конституции РФ)». Что касается последнего, то принцип недопустимости произвольного лишения жилища предполагает, что никто не может быть выселен из жилого помещения или ограничен в праве пользования им, в том числе в праве получения коммунальных услуг, иначе как по основаниям и в порядке, которые предусмотрены ЖК РФ.

2. Принцип доступности для граждан условий найма жилых помещений. Содержание данного принципа выражается в том, что гражданин может реализовать свое право на жилище различными способами: на основе договора социального найма, вступления в члены жилищного или жилищно-строительного кооператива либо путем вступления в различные гражданские правоотношения по приобретению жилья и др.

Этот принцип получает реализацию в различных аспектах, прежде всего в широком объеме жилищного строительства, позволяющего большую часть новых жилых помещений предоставлять внаем либо по другим основаниям бесплатно или за доступную плату малоимущим гражданам, военнослужащим, работникам бюджетной сферы и другим указанным в законе категориям граждан, нуждающимся в жилище.

3. Принцип неприкосновенности жилища (ст. 25 Конституции РФ). Данный принцип предопределяет гарантии охраны права граждан на жилище, направленные на обеспечение стабильного осуществления собственником (нанимателем, арендатором) жилого помещения права пользования им без нарушения или ущемления этого права. Принципиальное значение имеет и то, что в ст. 25 Конституции РФ определен запрет на проникновение в жилище против воли проживающих в нем лиц иначе как в случаях, установленных федеральным законом, или на основании судебного решения. Важно отметить, что запрет на проникновение в жилище означает не только вхождение в него вопреки воле проживающих в нем граждан. Данное положение устанавливает запрет на различные формы получения сведений о том, что происходит в жилище (например, установление прослушивающих устройств). При этом незаконное проникновение в жилое помещение образует уголовный состав (ст. 139 Уголовного кодекса Российской Федерации) (далее — УК РФ). Данный принцип получил развитие в ст. 3 ЖК РФ.

Принцип неприкосновенности жилища затрагивает вопросы осуществления правосудия в Российской Федерации. Так, в постановлении Пленума ВС РФ от 31.10.1995 № 8 (в ред. от 16.04.2013) «О некоторых вопросах применения судами Конституции Российской

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Федерации при осуществлении правосудия»[1] сделан акцент на том, что результаты оперативно-розыскных мероприятий, связанных с проникновением в жилище против воли проживающих в нем лиц (кроме случаев, установленных федеральным законом), могут быть использованы в качестве доказательств по делам, лишь когда они получены по разрешению суда на проведение таких мероприятий и проверены следственными органами в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством.

При этом согласно постановлению Пленума ВС РФ от 16.10.2009 № 19 «О судебной практике по делам о злоупотреблении должностными полномочиями и о превышении должностных полномочий»[2] такие действия следует считать существенным нарушением прав граждан (нарушение прав и свобод физических лиц, гарантированных общепризнанными принципами и нормами международного права, Конституцией РФ) в результате злоупотребления должностными полномочиями или превышения должностных полномочий сотрудниками правоохранительных органов.

4. Принцип общедемократического, гуманистического отношения к гражданам — нанимателям и собственникам жилых помещений.
5. Принцип цивилизованного использования жилых помещений включает закрепленное в законе положение о предоставлении гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, как правило, отдельной квартиры на семью. Кроме того, наниматель может ставить вопрос о замене занимаемого им жилого помещения на другое меньшего размера. Также отменены ограничения при строительстве и приобретении гражданами в собственность жилых домов. Частная собственность теперь не ограничивается по количеству, размерам и стоимости.
6. Принцип неприкосновенности собственности, вытекающий из ст. 35 Конституции РФ о том, что «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». В соответствии с этим принципом гражданам — собственникам жилых помещений законодательством обеспечивается возможность стабильного осуществления права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им жилыми помещениями в соответствии с их назначением (ст. 288 ГК РФ), а членам семей

[1] Бюллетень Верховного Суда РФ. 1996. № 1.

[2] Бюллетень Верховного Суда РФ. 2009. № 12.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

собственников — возможность пользования этими помещениями на условиях, предусмотренных жилищным законодательством (ст. 292 ГК РФ).

Действие данного принципа в определенной степени влияет и на жилищные отношения по пользованию жилыми помещениями на основании договора социального найма, который носит бессрочный характер и предусматривает возможность пользования жильем не только нанимателями, но и их детьми, внуками и т.д.

7. Принцип недопустимости ограничения (или лишения) права пользования жилым помещением за такие действия нанимателя или членов его семьи, которые не сопряжены со злоупотреблением ими своими жилищными правами или с невыполнением возложенных на них жилищных обязанностей и непосредственно при этом не нарушают права и законные интересы других лиц.

Ограничение права пользования жилым помещением может повлечь за собой такие действия нанимателя или членов его семьи, которые сопряжены со злоупотреблением ими своими правами или с невыполнением возложенных на них обязанностей и непосредственно нарушают при этом права и законные интересы других лиц.

Контрольные вопросы

1. Какой основополагающий нормативный правовой акт закрепляет право граждан на жилище?
2. Как соотносятся понятия «право на жилище» и «жилищные права»?
3. В чем заключается комплексный характер жилищного права?
4. Какую классификацию можно дать жилищным отношениям?

Аналитические вопросы и задания

1. Раскройте понятие «жилищное право».
2. В чем специфика предмета и метода жилищного права?
3. Раскройте сущность принципов жилищного права.
4. Перечислите способы реализации прав граждан на жилище.
5. Назовите исключения из принципа неприкосновенности собственности.

Тест

1. Гарантированное конституционное право на жилище непосредственно связано с правом каждого, на законных основаниях находящегося на территории Российской Федерации:
   а) свободно передвигаться;

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

б) выбирать место пребывания и жительства;
в) свободно передвигаться и выбирать место пребывания и жительства.

2. Может ли быть ограничено гарантированное Конституцией РФ право граждан свободно передвигаться, выбирать место пребывания и жительства:
а) нет;
б) да, в любых случаях;
в) да, но только в случаях, прямо предусмотренных законом.

3. Приведите два-три примера реализации принципов жилищного права.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Глава 2. Жилищное законодательство

В результате изучения главы студент должен:

- **знать** систему жилищного законодательства;
- **уметь** раскрывать сущность действия жилищного законодательства во времени, применять жилищное законодательство по аналогии;
- **владеть** понятийным аппаратом, который используется законодателем при регулировании основ жилищного права.

2.1. Система жилищного законодательства

В соответствии со ст. 5 ЖК РФ жилищное законодательство представляет собой совокупность нормативно-правовых актов, с помощью которых регулируются жилищные правоотношения.

Источники жилищного права подразделяются на федеральные жилищные законы и иные принятые в соответствии с ними нормативные правовые акты, а также на законы и иные нормативные правовые акты субъектов федерации.

Рассмотрим первую группу источников жилищного права:

- нормы Конституции РФ устанавливают правовую основу жилищного законодательства: они определяют содержание других нормативных актов, регулирующих жилищные правоотношения.

Конституция РФ решает вопросы компетенции Российской Федерации и ее субъектов по жилищному и гражданскому законодательству.

В силу ст. 71 Конституции РФ гражданское законодательство относится к ведению Российской Федерации. Следовательно, регулирование части жилищных отношений, по своей природе относящихся к гражданско-правовым (право собственности на жилые помещения, договор жилищного найма, определение порядка организации и деятельности жилищно-строительных кооперативов и товариществ собственников жилья, а также основ их правового положения и др.), относится к ведению исключительно Российской Федерации.

При этом согласно п. «к» ст. 72 Конституции РФ жилищное законодательство является предметом совместного ведения федерации и её субъектов. Таким образом, следует исходить из того, что жилищные отношения могут регулироваться актами как Российской Федерации, так и её субъектов. Причем законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации не могут противоречить федеральным законам. Если между федеральным законом и иным актом, изданным в Российской Федерации, имеются противоречия, то действует федеральный закон (ч. 5 ст. 76 Конституции РФ).

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

До принятия федерального закона субъект федерации осуществляет собственное законодательное регулирование по соответствующему предмету совместного ведения. После принятия федерального закона законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации приводятся в соответствие с федеральным законом. Законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации, в том числе по жилищным вопросам, не приведенные в соответствие с федеральным законом, применению не подлежат;

- федеральные законы:
  - Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ, вступивший в силу с 1 марта 2005 г.

Наряду с ЖК РФ на федеральном уровне жилищное законодательство представлено достаточно большим количеством нормативных правовых актов — законов и других нормативных актов, принятых в разное время и на разных уровнях (от законов до инструкций),

- Гражданский кодекс РФ.

В части первой ГК РФ (глава 18) регулируются право собственности и иные вещные права (права членов семьи собственника жилого помещения), дается понятие квартиры как объекта права собственности, указываются основные начала регламентации права собственности на объекты общего пользования многоквартирного дома и организации и деятельности товариществ собственников жилья.

Часть вторая ГК РФ содержит главу 35, посвященную договору найма жилого помещения и другим договорам, предметом которых могут стать жилые помещения, а также нормы, регулирующие особенности продажи жилых помещений.

Часть третья ГК РФ устанавливает особенности наследования жилых помещений,

- Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями, в котором устанавливаются основные принципы осуществления приватизации государственного и муниципального жилищных фондов, определяются права нанимателей и членов их семей при осуществлении приватизации жилья,
- Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» закрепляет обязательность и процедуру регистрации прав на жилые помещения,
- Градостроительный кодекс РФ определяет систему законодательства о градостроительстве, регулирует вопросы обе-

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

спечения права граждан на благоприятную среду жизнедеятельности, на выбор места жительства при осуществлении градостроительной деятельности и т.д. Также вопросы застройки территорий городских и сельских поселений, устанавливает государственные градостроительные нормативы и правила, контроль за осуществлением градостроительной деятельности, а также ответственность за нарушение законодательства Российской Федерации о градостроительной деятельности,

- Кодекс РФ об административных правонарушениях содержит нормы о применении мер ответственности за административные правонарушения в области охраны жилищного фонда, например, правил пользования жилыми помещениями,
- Земельный кодекс РФ содержит нормы о землях поселений, то есть землях, используемых и предназначенных для строительства жилья;

- на федеральном уровне жилищные отношения регулируются не только законодательными актами, но и указами Президента РФ (например, от 20.06.1996 «О новом этапе реализации Государственной целевой программы «Жилище»), и постановлениями Правительства РФ (например, от 20.02.1995 № 161 «Об утверждении перечня категорий работников лесного хозяйства, которым могут быть предоставлены служебные жилые помещения в домах государственного жилищного фонда, находящегося в собственности Российской Федерации»), ведомственными актами.

В качестве примера второй группы источников жилищного права можно привести Закон г. Москвы от 31.05.2006 № 21 (ред. от 29.05.2013) «Об обеспечении жилищных прав граждан при переселении и освобождении жилых помещений (жилых домов) в городе Москве».

Также к источникам жилищного права относятся нормы международного права. Согласно Конституции РФ общепризнанные нормы и принципы международного права и международные договоры Российской Федерации являются составной частью правовой системы России. В Конституцию РФ вошли нормы о жилищных правах, заимствованные из Всеобщей декларации прав человека (1948) и Международного пакта об экономических, социальных и культурных правах (1966).

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

2.2. Жилищное и гражданское законодательство: соотношение

Основная часть жилищного законодательства до 70-х гг. XX в. входило в состав гражданского законодательства, пока не были приняты специальные жилищные законы — Основы жилищного законодательства и жилищные кодексы.

В течение 1983—1995 гг. жилищное и гражданское законодательство России развивались отдельно друг от друга.

Сегодня ГК РФ содержит наиболее важные нормы, связанные с осуществлением прав на жилое помещение (главы 18 и 35). Согласно ст. 288 ГК РФ собственник владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением. Предусматривается, что жилые помещения предназначены для проживания граждан и что гражданин — собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания членов своей семьи. Одновременно ГК РФ устанавливает, что жилые помещения их собственники могут предоставлять другим гражданам для проживания на основании договора.

Вторая часть ГК РФ включает главу 35 «Наем жилого помещения», посвященную общему регулированию найма жилого помещения, при этом ГК РФ «исходит из подразделения такого найма на наем жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования и наем жилого помещения в домах (квартирах) граждан и организаций, осуществляемый, как правило, на коммерческих началах (коммерческий наем)».

Вместе с тем в ГК РФ прямо признается самостоятельное существование жилищного законодательства как отрасли законодательства. Это вытекает из Конституции РФ, в которой упоминаются отдельно гражданское (п. «о» ст. 71) и жилищное (п. «к» ст. 72) законодательство.

Так, в ст. 288 ГК РФ закрепляется, что «перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, определяемом жилищным законодательством». В соответствии со ст. 292 ГК РФ «члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользоваться этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством».

Из этого следует, что гражданское законодательство регулирует отношения, связанные с владением, пользованием и распоряжением

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

жилыми помещениями лишь тогда, когда жилье является предметом гражданского оборота. Отношения собственности, вещные отношения в жилищной сфере — это области, регулируемые гражданским законодательством.

Отношения, связанные с использованием жилища, и целый ряд других вопросов регулируются жилищным законодательством. Кроме того, в силу Конституции РФ гражданское и жилищное законодательства имеют различные компетенции.

Гражданское законодательство, согласно ст. 71 Конституции РФ, относится к исключительному ведению Российской Федерации, а жилищное (ст. 72 Конституции РФ) — входит в совместную компетенцию России и ее субъектов. Поэтому отношения по эксплуатации и пользованию жилыми помещениями могут регулироваться как Российской Федерацией, так и её субъектами.

В статье 672 ГК РФ дается определение *договора найма жилого помещения* в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования. Одновременно указывается, что «договор социального найма жилого помещения заключается по основаниям, на условиях и в порядке, предусмотренных жилищным законодательством». По правилам жилищного законодательства определяются, например, пригодность жилого помещения для проживания. Следовательно, наём жилого помещения социального использования и другие аспекты жилищных отношений — это в основном предмет регулирования жилищного законодательства. К этому договору применимы ст. 674, 675, 678 ГК РФ и некоторые другие. Что касается иных положений ГК РФ, то они «применяются к договору социального найма жилого помещения, если иное не предусмотрено жилищным законодательством» (п. 3 ст. 673 ГК РФ), т.е. в субсидиарном (восполнительном) порядке.

2.3. Действие жилищного законодательства во времени

По общему правилу акты жилищного законодательства вступают в действие со дня их опубликования, если в самом акте не указан данный срок.

Акты жилищного законодательства не имеют обратной силы, т.е. применяются к тем правоотношениям, которые возникли после введения их в действие. Иногда им придается обратная сила, но только в случаях, прямо предусмотренных этим актом.

В жилищных отношениях, возникших до введения в действие акта жилищного законодательства, данный акт применяется к жилищным правам и обязанностям, возникшим после введения его в действие.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Акт жилищного законодательства может применяться к жилищным правам и обязанностям, возникшим до введения данного акта в действие, в случае, если указанные права и обязанности возникли в силу договора, заключенного до введения данного акта в действие, и если данным актом прямо установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

2.4. Применение жилищного законодательства по аналогии

Согласно ст. 7 ЖК РФ в случаях, если жилищные отношения не урегулированы жилищным законодательством или соглашением участников таких отношений, и при отсутствии норм гражданского или иного законодательства, прямо регулирующих такие отношения, к ним, если это не противоречит их существу, применяется жилищное законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона).

В качестве примера можно привести возможность применения положений о проведении общего собрании собственников жилых помещений в многоквартирном доме к общему собранию членов жилищного кооператива, членов товарищества собственников жилья (ТСЖ)

При невозможности использования аналогии закона права и обязанности участников жилищных отношений определяются исходя из общих начал и смысла жилищного законодательства (аналогия права) и требований добросовестности, гуманности, разумности и справедливости.

Надо учитывать, что принцип аналогии может быть применен исключительно к частноправовым отношениям и не может применяться к публичным правоотношениям (например, административным), так как это может привести к произволу со стороны органов публичной власти.

На общеправовой принцип действия законодательства во времени (акт жилищного законодательства не имеет обратной силы и применяется к жилищным отношениям, возникшим после введения его в действие, за исключением, когда это прямо предусмотренных этим актом) указано в постановлении Пленума ВС РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации».

Контрольные вопросы

1. Каким образом определяется понятие «жилищное законодательство»?
2. Какие международно-правовые акты относятся к источникам жилищного права?

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

3. На каких примерах можно проиллюстрировать соотношение жилищного и гражданского законодательства?
4. Как можно опровергнуть или обосновать утверждение о том, что судебная практика — это источник жилищного права?
5. В каком случае акт жилищного законодательства может применяться к жилищным правам и обязанностям, возникшим до введения данного акта в действие?

Аналитические вопросы и задания

1. В чем состоит взаимосвязь между жилищным и гражданским законодательством?
2. Могут ли нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации, регулирующие жилищные отношения, противоречить федеральным законам?
3. Назовите особенности действия жилищного законодательства во времени.
4. Какой закон устанавливает правовую основу жилищного законодательства?
5. Назовите основные источники жилищного права.

Тест

1. Жилищное законодательство входит в совместную компетенцию России и ее субъектов:
   а) нет;
   б) да;
   в) да, но только в случаях, прямо предусмотренных законом.

2. Какими нормами регулируются вещные отношения в жилищной сфере:
   а) нормами гражданского законодательства;
   б) нормами жилищного законодательства;
   в) верны варианты ответов «а» и «б».

3. Приведите два-три примера аналогии закона в жилищном праве.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Глава 3. Жилищные правоотношения

В результате изучения главы 3 студент должен:

- **знать** понятие, виды, объект и субъекты жилищных правоотношений, содержание и основания возникновения жилищных правоотношений;
- **уметь** выявлять особенности жилищных правоотношений, определять, является ли конкретное правоотношение жилищным, очертить проблемы, возникающие в правоприменительной практике при пользовании жилым помещением;
- **владеть** понятийным аппаратом, который используется в ЖК РФ и подзаконных актах, устанавливающих правовой режим жилых помещений и требования к ним.

3.1. Понятие и виды жилищных правоотношений

Жилищные правоотношения — это общественные отношения, урегулированные нормами жилищного законодательства. Это общее, родовое понятие, которым охватываются различные виды урегулированных нормами права отношений, возникающих по поводу жилища: владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями, предоставления жилых помещений нуждающимися в них, управления и эксплуатации жилищного фонда и т.д.

В результате регулирования нормами жилищного права общественные отношения приобретают правовую форму и становятся жилищными правоотношениями.

В правовой науке выделяют два вида жилищных правоотношений: *организационные* — построенные на началах власти и подчинения (например, отношения по управлению жилищным фондом, по учету нуждающихся в жилье граждан и распределению жилья), и *складывающиеся на началах равенства их участников*, которые подразделяются на имущественные (например, правоотношения по пользованию жилыми помещениями) и личные неимущественные отношения (например, вытекающие из факта соседства в коммунальной квартире). Имущественных отношений большинство.

Часть 1 ст. 4 ЖК РФ закрепляет перечень жилищных отношений. Так, жилищное законодательство регулирует отношения по поводу:

1) возникновения, осуществления, изменения, прекращения права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов;
2) пользования жилыми помещениями частного жилищного фонда;
3) пользования общим имуществом собственников помещений;
4) отнесения помещений к числу жилых помещений и исключения их из жилищного фонда;

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

5) учета жилищного фонда;
6) содержания и ремонта жилых помещений;
7) переустройства и перепланировки жилых помещений;
8) управления многоквартирными домами;
9) создания и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов;
10) предоставления коммунальных услуг;
11) внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе уплаты взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
12) формирования и использования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее — фонд капитального ремонта);
13) контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;
14) осуществления государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля;
15) ограничения повышения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги.

3.2. Объект и субъекты жилищных правоотношений

В юридической литературе до сих пор не сложилось четкого понимания того, что является объектом жилищных правоотношений. В законодательстве ответ на этот вопрос найти гораздо проще. Согласно ч. 1 ст. 15 ЖК РФ единственным объектом жилищных правоотношений являются жилые помещения. К ним относятся жилые дома, части жилых домов, части квартир, комнаты.

Жилищное законодательство предъявляет к жилому помещению определенные требования: оно должно быть жилым, т.е. функционально предназначенным для проживания граждан круглогодично. Это означает, что жилой дом, в котором находится жилое помещение, должен быть строением капитального типа. Так, «времянки», вагончики жилыми помещениями не являются и в состав жилищного фонда не входят[1].

[1] Более подробно о требованиях, предъявляемых к жилому помещению, и о видах жилых помещений см. в главе 4 учебника.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Субъекты правоотношений — это лица, участвующие в этих правоотношениях. Субъектами жилищных правоотношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования (ч. 2 ст. 4 ЖК РФ).

Положения ЖК РФ применяются к жилищным отношениям с участием иностранных граждан, лиц без гражданства, иностранных юридических лиц, если иное не установлено названным кодексом или другим федеральным законом.

Круг субъектов жилищных правоотношений довольно широк и разнообразен:

- стороны жилищного правоотношения;
- пользователи жилых помещений, не совпадающие со сторонами обязательств;
- лица, имеющие самостоятельное право пользования жилыми помещениями;
- лица, права которых носят зависимый, производный характер, и др.

Основными субъектами жилищных правоотношений выступают их стороны.

Сторонами, например, жилищных организационных правоотношений, с одной стороны, выступают органы, уполномоченные вести учет лиц, нуждающихся жилых помещениях, и распределять жилье, с другой — гражданин, имеющий право на получение жилья в данном жилищном фонде.

В жилищных имущественных правоотношениях в качестве пользователя жилого помещения могут быть только граждане (наниматель, член жилищного или жилищно-строительного кооператива, члены их семей и другие лица, имеющие самостоятельное право пользования жилым помещением; поднаниматели и временные жильцы).

В жилищном праве также используется термин «семья», понимание сущности которого важно при определении таких субъектов, как «член семьи собственника», «член семьи нанимателя». Легального определения семьи не имеется. В жилищном праве «семья» понимается более широко, чем в семейном праве. Это группа лиц, общность людей, основанная на браке, родстве, свойстве или в совместном проживании в одном жилище и ведущая с нанимателем жилого помещения, как правило, совместное хозяйство, под которым понимается наличие общего бюджета, общие расходы по оплате жилища, взаимная забота и т.д.

Однако законодательство построено таким образом, что семья как общность людей самостоятельным субъектом жилищных правоотношений не является.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

3.3. Основания возникновения жилищных правоотношений

Жилищные права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных ст. 10 ЖК РФ, другими федеральными законами и иными правовыми актами, а также из действий участников жилищных правоотношений, которые хотя и не предусмотрены такими актами, но в силу общих начал и смысла жилищного законодательства порождают жилищные права и обязанности.

В Жилищном кодексе РФ перечислены *юридические факты* — жизненные обстоятельства, влекущие возникновение жилищных правоотношений. Аналогичные юридические факты влекут также изменение и прекращение жилищных правоотношений.

Юридические факты делятся на два вида: действия (зависят от воли субъектов правоотношений) и события (не зависят от воли правоотношений). Действия, в свою очередь, делятся на правомерные и неправомерные.

Итак, жилищные права и обязанности возникают из следующих юридических фактов:

1) из договоров и иных сделок, предусмотренных федеральным законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных федеральным законом, но не противоречащих ему. Наиболее распространенными юридическими фактами являются договоры и иные сделки;
2) из актов государственных органов и актов органов местного самоуправления, которые предусмотрены жилищным законодательством в качестве основания возникновения жилищных прав и обязанностей. Например, государственная регистрация права на жилое помещение, решение исполнительного органа государственной власти о предоставлении жилого помещения;
3) из судебных решений, установивших жилищные права и обязанности;
4) в результате приобретения в собственность жилых помещений по основаниям, допускаемым федеральным законом;
5) из членства в жилищных или жилищно-строительных кооперативах;
6) вследствие действий (бездействия) участников жилищных отношений или наступления событий, с которыми федеральный закон или иной нормативный правовой акт связывает возникновение жилищных прав и обязанностей.

Юридические факты могут быть объединены в юридический состав. Это означает, что для возникновения правоотношения необходима совокупность указанных в ст. 10 ЖК РФ юридических фактов.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Например, при переходе права собственности по договору необходимо не только заключение договора в письменной форме, но и соблюдение требования государственной регистрации договора и перехода права собственности.

3.4. Содержание жилищных правоотношений

Содержание жилищных правоотношений образуют взаимные права и обязанности субъектов (участников) правоотношений.

По характеру и объему они различаются в зависимости от правового режима жилого помещения, субъектного состава и вида жилищного правоотношения.

Так, в организационных отношениях гражданин, имеющий право на получение жилой площади из фонда социального использования, приобретает право требования к органам, которые в соответствии с законом ведут учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, вследствие чего они несут обязанность при наличии определенных условий: поставить гр-на на учет, вынести решение о предоставлении конкретного жилого помещения и т.д.

Жилищные имущественные правоотношения возникают с момента принятия решения о предоставлении жилого помещения и заключения договора социального либо коммерческого найма, и т.д.

Особенность имущественных правоотношений состоит в том, что права и обязанности сторон в данном правоотношении — это в основном права и обязанности по пользованию жилым помещением, направленные на материальный объект — жилое помещение. Вследствие этого права пользователя жилой площади имеют характер вещных прав (наряду с их обязательственными чертами). Комплекс правомочий нанимателя по пользованию и распоряжению жилым помещением, предоставленным ему по договору или иному основанию, иногда именуют как «право на жилую площадь», понимая под ним особое право на занимаемое им жилое помещение.

Контрольные вопросы

1. Что такое жилищные правоотношения?
2. Какие виды жилищных правоотношений можно выделить?
3. Что является объектом жилищных правоотношений?
4. Кто входит в круг субъектов жилищных правоотношений?
5. Каковы основания возникновения жилищных правоотношений?
6. Что входит в содержание жилищных правоотношений?

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Аналитические вопросы и задания

1. Приведите примеры организационных жилищных правоотношений.
2. Приведите примеры имущественных жилищных правоотношений.
3. Приведите примеры личных неимущественных жилищных правоотношений.

Тест

1. Субъектами жилищных правоотношений могут быть:
   а) граждане и юридические лица;
   б) Российская Федерация и ее субъекты;
   в) граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации; муниципальные образования;
   г) только граждане.

2. На какие группы делятся жилищные правоотношения:
   а) на отношения, построенные на началах власти и подчинения, и отношения, складывающиеся на началах равенства их участников;
   б) отношения между гражданами и государственными органами и гражданами и органами местного самоуправления;
   в) на отношения между гражданами и государственными органами и гражданами между собой;
   г) являются отношениями, построенными исключительно на началах власти и подчинения.

3. Объектами жилищных правоотношений являются:
   а) квартиры и комнаты;
   б) жилые помещения;
   в) жилые и нежилые помещения;
   г) любые помещения.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Глава 4. Жилое помещение как предмет жилищных правоотношений

В результате изучения главы 4 студент должен:

- знать понятие жилого помещения, требования, предъявляемые к жилому помещению, виды жилых помещений, понятие общей площади и назначение жилого помещения, правила пользования жилым помещением;
- уметь определять соответствие помещения требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, выявлять проблемы, возникающие в правоприменительной практике при пользовании жилым помещением;
- владеть понятийным аппаратом, который используется в Жилищном кодексе Российской Федерации и в подзаконных актах, устанавливающих правовой режим жилых помещений и требования к ним.

4.1. Понятие жилого помещения, требования к жилому помещению

Объектами жилищных прав являются жилые помещения. Согласно ч. 2 ст. 15 ЖК РФ *жилым помещением* признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

Жилое помещение должно удовлетворять ряду требований.

Во-первых, жилое помещение должно представлять собой изолированное помещение. Изолированность — это обязательное условие признания помещения жилым. Значение «изолированности» заключается в обособлении индивидуального жизненного пространства человека от непосредственной среды обитания других лиц. Жилое помещение как вещь имеет границы.

Только изолированное помещение может выступать самостоятельным объектом гражданских и жилищных прав. Так, согласно ст. 673 ГК РФ предметом договора найма жилого помещения может быть лишь изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом либо одна или несколько комнат). Исключение из этого правила допускается в случаях, предусмотренных ч. 1 ст. 685 ГК РФ и ч. 1 ст. 76 ЖК РФ, когда предметом договора поднайма жилого помещения может выступать часть жилого помещения. В этом случае законом не исключена вероятность того, что объектом прав может стать также неизолированное жилое помещение либо часть помещения — определенная жилая площадь. Такие объекты не могут быть отнесены к жилым помещениям, поскольку не обладают признаком

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

«изолированности» (ч. 2 ст. 15 ЖК РФ). В связи с этим возможность возникновения прав и обязанностей по договору поднайма в отношении неизолированных частей жилого помещения не согласуется с ч. 1 ст. 15 ЖК РФ, согласно которой объектами жилищных прав являются жилые помещения. Данное противоречие, скорее всего, является следствием непоследовательности законодателя при описании системы объектов жилищных прав в главе 2 раздела 1 ЖК РФ.

Во-вторых, жилое помещение должно являться недвижимым имуществом, т.е. объектом, перемещение которого невозможно без причинения несоразмерного ущерба его назначению. Согласно п. 1 ст. 130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Такие жилые помещения, как квартира и комната, казалось бы, не имеют непосредственной связи с землей. Однако такая связь прослеживается у них в качестве составной части жилого дома. Кроме того, помещение, не являющееся недвижимым имуществом, не может быть признано жилым.

В-третьих, жилое помещение должно быть пригодным для постоянного проживания граждан, т.е. соответствовать санитарным, техническим нормам.

Признание помещения жилым — это юридическая процедура подтверждения наличия у определенного помещения функционального свойства: пригодности для постоянного проживания.

Порядок признания помещения жилым помещением и требования, которым должно отвечать жилое помещение, равно как и порядок признания помещения непригодным для проживания, устанавливаются Правительством РФ в соответствии с ЖК РФ и другими федеральными законами, а именно Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу[1]. До принятия указанного положения процедура признания помещения жилым в отечественном законодательстве отсутствовала.

На основании п. 3 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания

[1] Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (в ред. от 25.03.2015) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» // СЗ РФ. 2006. № 6. Ст. 702.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу объектом указанной процедуры является жилое помещение, расположенное в объектах капитального строительства, введенных в установленном порядке в эксплуатацию, и поставленное на государственный учет.

По общему правилу (п. 7 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу) решение о признании помещения жилым принимается межведомственными комиссиями на основании оценки соответствия помещения и дома требованиям, установленным в данном положении.

В состав таких комиссий, помимо собственника жилищного фонда (Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования), включаются представители органов, уполномоченных на проведение регионального жилищного надзора (муниципального жилищного контроля), государственного контроля и надзора в сферах санитарно-эпидемиологической, пожарной, промышленной, экологической и иной безопасности, защиты прав потребителей и благополучия человека, на проведение инвентаризации и регистрации объектов недвижимости, находящихся в городских и сельских поселениях, других муниципальных образованиях, а также при необходимости представители органов архитектуры, градостроительства и соответствующих организаций, эксперты, в установленном порядке аттестованные на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий. Собственник жилого помещения (за исключением собственника — Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования) либо уполномоченное им лицо привлекается к работе в комиссии с правом совещательного голоса. Кроме того, в случае если комиссией проводится оценка жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации или многоквартирного дома, находящегося в федеральной собственности, в состав комиссии с правом решающего голоса включается представитель федерального органа исполнительной власти, осуществляющего полномочия собственника в отношении оцениваемого имущества. В состав комиссии с правом решающего голоса также включается представитель государственного органа Российской Федерации или подведомственного ему предприятия (учреждения), если указанному органу либо его подведомственному предприятию (учреждению) оцениваемое имущество принадлежит на соответствующем вещном праве.

Исключение сделано для частного жилищного фонда. Решение о признании в нем помещения пригодным для постоянного прожива-

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

ния принимается органом местного самоуправления, который может делегировать свои полномочия в полном объеме созданной при нем межведомственной комиссии.

Помещение признается жилым, если оно конструктивно, функционально предназначено и пригодно по санитарному, техническому и иному потребительскому состоянию к постоянному проживанию граждан. Жилые помещения должны удовлетворять здоровому и безопасному проживанию, отвечать санитарным нормам и требованиям по площади, дневной освещенности, безопасности, водоснабжению, постоянному отоплению, проветриванию и другим условиям, обеспечивающим нормальное, здоровое проживание людей.

Важнейшим системообразующим признаком жилых помещений является их *пригодность для постоянного проживания*. Это наиболее сложная и динамичная характеристика жилого помещения. Пригодность жилых помещений для постоянного проживания означает возможность проживания в них в течение всех сезонов года (не только в летнее время), поэтому не могут быть признаны жилыми помещениями дачные капитальные строения, не предназначенные для круглогодичного проживания, а равно помещения, не обеспечивающие по своим санитарно-эпидемиологическим характеристикам безопасные и безвредные условия проживания независимо от его срока.

Пригодность для постоянного проживания представляет собой систему требований, которым должны отвечать жилые помещения, в частности, требования, регламентирующие предназначенность жилого помещения для постоянного проживания, и требования, регламентирующие допустимую степень воздействия на жилые помещения окружающей среды.

Такое свойство жилых помещений, как *предназначенность для постоянного проживания*, формируется в процессе строительства (реконструкции) и проявляется в ряде характеристик физического объекта. В Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу такие требования установлены в п. 10—25 в отношении несущих и ограждающих конструкций жилых помещений и домов; безопасности их обустройства и оборудования; оснащенности инженерными системами и безопасности этих систем; пожарной безопасности; объемно-планировочных решений жилых помещений, размещения вспомогательных помещений; уровня инсоляции и искусственного освещения.

Так, несущие и ограждающие конструкции жилого помещения, в том числе входящие в состав общего имущества собственников по-

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

мещений в многоквартирном доме, должны находиться в работоспособном состоянии, при котором возникшие в ходе эксплуатации нарушения в части деформативности не приводят к нарушению работоспособности и несущей способности конструкций, надежности жилого дома и обеспечивают безопасное пребывание граждан и сохранность инженерного оборудования. Указанные конструкции не должны иметь разрушений и повреждений, приводящих к их деформации или образованию трещин, снижающих их несущую способность и ухудшающих эксплуатационные свойства конструкций или жилого дома в целом.

Жилое помещение должно быть обеспечено инженерными системами (электроосвещение, хозяйственно-питьевое и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и вентиляция, а в газифицированных районах также и газоснабжение). При этом допускается отсутствие водопровода и канализированных уборных в поселениях без централизованных инженерных сетей в одно- и двухэтажных зданиях.

Инженерные системы (вентиляция, отопление, водоснабжение, водоотведение, лифты и др.), оборудование и механизмы, находящиеся в жилых помещениях, а также входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны соответствовать требованиям санитарно-эпидемиологической безопасности. Такие требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях утверждены постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 10.06.2010 № 64 (в ред. от 27.12.2010) «Об утверждении СанПиН 2.1.2.2645-10»[1].

Устройство вентиляционной системы жилых помещений должно исключать поступление воздуха из одной квартиры в другую. Не допускается объединение вентиляционных каналов кухонь и санитарных узлов (вспомогательных помещений) с жилыми комнатами. Инженерные системы должны быть размещены и смонтированы в соответствии с требованиями безопасности, установленными в нормативных правовых актах[2], и инструкциями заводов, которые изготавливают соответствующее оборудование, а также с гигиеническими нормативами, в том числе в отношении допустимого уровня шума и вибрации, которые создаются этими инженерными системами.

Наружные ограждающие конструкции жилого помещения, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны иметь теплоизоляцию, обеспечивающую

[1] РГ. 2010. 21 июля.

[2] См., например, Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ (в ред. от 02.07.2013) «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» // СЗ РФ. 2010. № 1. Ст. 5.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

в холодный период года относительную влажность в межквартирном коридоре и жилых комнатах не более 60%, температуру отапливаемых помещений не менее +18 °С, а также изоляцию от проникновения наружного холодного воздуха, пароизоляцию от диффузии водяного пара из помещения, обеспечивающие отсутствие конденсации влаги на внутренних поверхностях несветопрозрачных ограждающих конструкций и препятствующие накоплению излишней влаги в конструкциях жилого дома.

Жилые помещения, а также помещения, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны быть защищены от проникновения дождевой, талой и грунтовой воды и возможных бытовых утечек воды из инженерных систем при помощи конструктивных средств и технических устройств.

Доступ к жилому помещению, расположенному в многоквартирном доме выше пятого этажа, за исключением мансардного этажа, должен осуществляться при помощи лифта.

Объемно-планировочное решение жилых помещений и их расположение в многоквартирном доме, минимальная площадь комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилых помещениях (кроме прихожей и коридора), должны обеспечивать возможность размещения необходимого набора предметов мебели и функционального оборудования с учетом требований эргономики.

В жилом помещении требуемая инсоляция должна обеспечиваться для одно-, двух- и трехкомнатных квартир — не менее чем в одной комнате, для четырех-, пяти- и шестикомнатных квартир — не менее чем в 2 комнатах. Длительность инсоляции в осенне-зимний период года в жилом помещении для центральной, северной и южной зон должна отвечать соответствующим санитарным нормам[1]. При этом коэффициент естественной освещенности в комнатах и кухнях должен быть не менее 0,5% в середине жилого помещения.

Высота (от пола до потолка) комнат и кухни (кухни-столовой) в климатических районах IA, IБ, IГ, IД и IVa должна быть не менее 2,7 м, а в других климатических районах — не менее 2,5 м. Высота вну-

[1] СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076—01. 2.2.1/2.1.1. Проектирование, строительство, реконструкция и эксплуатация предприятий, планировка и застройка населенных мест. Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий. Санитарные правила и нормы: утв. постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.10.2001 № 29 «О введении в действие СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076—01» // РГ. 2001. 21 нояб.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

триквартирных коридоров, холлов, передних, антресолей должна составлять не менее 2,1 м.

Кроме того, размещение над комнатами уборной, ванной (душевой) и кухни не допускается. Размещение уборной, ванной (душевой) в верхнем уровне над кухней возможно только в квартирах, расположенных в двух уровнях. Комнаты и кухни в жилом помещении должны иметь непосредственное естественное освещение.

Однако не исключены ситуации, когда конструктивно и технически предназначенное для постоянного проживания помещение в силу воздействия внешних факторов становится со временем непригодным для проживания. С учетом этого в содержание понятия пригодности жилого помещения для постоянного проживания также включены *требования, регламентирующие допустимую степень воздействия на жилые помещения окружающей среды*. Такие требования предъявляются к уровню шума, вибрации, инфразвука, электромагнитного облучения, концентрации вредных веществ в воздухе жилого помещения, интенсивности электромагнитного излучения и напряженности электрического поля в жилом помещении и закреплены в п. 26—32 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу. В частности, концентрация вредных веществ в воздухе жилого помещения не должна превышать предельно допустимых концентраций для атмосферного воздуха населенных мест, установленных в действующих нормативных правовых актах[1]. Допустимые уровни вибрации от внутренних и внешних источников в дневное и ночное время суток, допустимые уровни звукового давления, эквивалентные и максимальные уровни звука и проникающего шума, допустимый уровень инфразвука и допустимые значения интенсивности электромагнитного излучения также установлены действующим законодательством[2].

---

[1] ГН 2.1.6.1338—03. Предельно допустимые концентрации (ПДК) загрязняющих веществ в атмосферном воздухе населенных мест. Гигиенические нормативы: утв. постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 30.05.2003 № 114 (в ред. от 12.01.2015) «О введении в действие ГН 2.1.6.1338—03» // РГ. 2003. 20 июня.

[2] СанПиН 2.1.2.2645—10. Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы: утв. постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 10.06.2010 № 64 (в ред. от 27.12.2010) «Об утверждении СанПиН 2.1.2.2645—10» // РГ. 2010. 21 июля; СН 2.2.4/2.1.8.562—96. 2.2.4. Физические факторы производственной среды. 2.1.8. Физические факторы окружающей природной среды. Шум на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки. Санитарные нормы: утв. постановлением Госкомсанэпиднадзора РФ от 31.10.1996 № 36 //

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

4.2. Виды жилых помещений

Согласно ст. 16 ЖК РФ к жилым помещениям относятся:

1) жилой дом, часть жилого дома;
2) квартира, часть квартиры;
3) комната.

В этой же статье даны легальные определения жилого дома, квартиры и комнаты.

Жилым домом признается индивидуально-определенное здание (самостоятельный объект), которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в таком здании.

Квартирой будет являться 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 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.

Общая площадь (п. 5 ст. 15 ЖК РФ) жилого помещения — это сумма площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Внутри жилого помещения выделяют:

1) жилую площадь — включает только площадь жилых комнат, в том числе площадь спальных и столовых комнат, комнат для игр, уче-

---

Экологический вестник России. 2001. № 2; СН 2.2.4/2.1.8.566—96. 2.2.4. Физические факторы производственной среды. 2.1.8. Физические факторы окружающей природной среды. Производственная вибрация, вибрация в помещениях жилых и общественных зданий. Санитарные нормы; СН 2.2.4/2.1.8.566—96. 2.2.4. Физические факторы производственной среды. 2.1.8. Физические факторы окружающей природной среды. Производственная вибрация, вибрация в помещениях жилых и общественных зданий. Санитарные нормы: утв. постановлением Госкомсанэпиднадзора РФ от 31.10.1996 № 40 // Документ опубликован не был. СПС «КонсультантПлюс»; СН 2.2.4/2.1.8.583—96. 2.2.4. Физические факторы производственной среды. 2.1.8. Физические факторы окружающей природной среды. Инфразвук на рабочих местах, в жилых и общественных помещениях и на территории жилой застройки. Санитарные нормы: утв. постановлением Госкомсанэпиднадзора РФ от 31.10.1996 № 52 // Документ опубликован не был. СПС «КонсультантПлюс».

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

бы и отдыха, а также площадь утепленных террас и веранд, оборудованных для проживания;

2) площадь помещений вспомогательного использования — коридоров, кухни, внутренних кладовых, ванной комнаты и др.

Таким образом, общая площадь жилого помещения есть сумма площади всех жилых помещений и помещений вспомогательного использования.

В Жилищном кодексе РФ не определена общая площадь комнаты, расположенной в коммунальной квартире. 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 29.04.2014[1], указано на необходимость применения в данном случае в соответствии с ч. 1 ст. 7 ЖК РФ по аналогии ст. 15, 16 ЖК РФ.

Из данных статей в их взаимосвязи следует, что в общую площадь комнаты как части коммунальной квартиры подлежит включению жилая площадь самой комнаты, площадь вспомогательных помещений, которые могут находиться при такой комнате и использоваться исключительно для обслуживания данной комнаты (например, кладовая), а также доля площади вспомогательных помещений всей коммунальной квартиры в целом (кухни, туалета, ванной и т.д.), используемых для обслуживания более одной комнаты.

4.3. Назначение жилого помещения. Пользование жилым помещением

В статье 17 ЖК РФ установлено *целевое назначение жилого помещения*: жилое помещение предназначено для проживания граждан.

В пункте 39 постановления Пленума ВС РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации»[2] разъяснено, что под использованием жилого помещения не по назначению следует понимать использование жилого помещения не для проживания граждан, а для иных целей (например, использование его для офисов, складов, размещения промышленных производств, содержания и разведения животных), т.е. фактическое превращение жилого помещения в нежилое.

В то же время согласно ч. 2 ст. 17 ЖК РФ допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной

[1] Бюллетень Верховного Суда РФ. 2014. № 7.

[2] Бюллетень Верховного Суда РФ. 2009. № 9.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение (пожарной безопасности, санитарно-гигиенические и др.). Различные категории граждан могут заниматься профессиональной деятельностью в домашних условиях: научные работники, писатели и т.п. К таким гражданам также отнесены адвокаты, выбравшие в качестве формы свой деятельности адвокатский кабинет. Согласно п. 6 и 7 ст. 21 Федерального закона от 31.05.2002 № 63-ФЗ «Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации»[1] адвокат вправе использовать для размещения адвокатского кабинета жилые помещения, принадлежащие ему либо членам его семьи на праве собственности, с их согласия, а также жилые помещения, занимаемые адвокатом и членами его семьи по договору найма — с согласия наймодателя и всех совершеннолетних лиц, проживающих совместно с адвокатом.

Интересен вопрос о том, возможно ли указание в качестве места нахождения юридического лица адреса жилого помещения. В ЖК РФ нет правовой нормы, которая бы разрешала или запрещала регистрацию юридического лица по адресу жилого помещения, т.е. по месту жительства гражданина. Согласно п. 2 ст. 45 ГК РФ место нахождения юридического лица определяется местом его государственной регистрации на территории Российской Федерации путем указания наименования населенного пункта (муниципального образования). Государственная регистрация юридического лица осуществляется по месту нахождения его постоянно действующего исполнительного органа, а в случае отсутствия постоянно действующего исполнительного органа — иного органа или лица, уполномоченных выступать от имени юридического лица в силу закона, иного правового акта или учредительного документа. В соответствии с п. 2 ст. 8 Федерального закона от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»[2] государственная регистрация юридического лица осуществляется по месту нахождения указанного учредителями в заявлении о государственной регистрации постоянно действующего исполнительного органа, в случае отсутствия такого исполнительного органа — по месту нахождения иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности. Таким образом, единоличный исполнительный

[1] СЗ РФ. 2002. № 23. Ст. 2102.

[2] СЗ РФ. 2001. № 33 (часть I). Ст. 3431.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

орган создаваемого юридического лица (например, директор) вправе указать в учредительных документах в качестве адреса места нахождения юридического лица местонахождение постоянно действующего исполнительного органа, то есть адрес своего места жительства.

Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств (ч. 3 ст. 17 ЖК РФ). К промышленному производству можно отнести деятельность по выпуску продукции с помощью станков и другого механического оборудования, связанную с превышением санитарно-гигиенических норм, которые недопустимы в жилых помещениях. Промышленные производства должны находиться в специально построенных для этих целей зданиях и располагаться в допустимых санитарных зонах от жилых домов.

Эта норма получила развитие в ст. 288 ГК РФ: размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в разряд нежилого.

Если жилое помещение используется не по назначению, это влечет расторжение договора жилищного найма и выселение нанимателя и членов его семьи (ст. 83 и 91 ЖК РФ, ст. 687 и 688 ГК РФ).

Согласно ст. 293 ГК РФ использование собственником своего жилья не по назначению может повлечь его принудительное изъятие. Если собственник жилого помещения использует его не по назначению, или систематически нарушает права и интересы соседей, либо бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, орган местного самоуправления может предупредить собственника о необходимости устранить нарушении, а если они влекут разрушение помещения, назначить соразмерный срок для ремонта помещения. Если собственник и после предупреждения продолжает нарушать права и интересы соседей либо использовать его не по назначению, равно как и без уважительных причин не произведет необходимый ремонт, суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже с публичных торгов такого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств, из суммы которых будут вычтены расходы на исполнение судебного решения.

Кроме того, за использование жилых помещений не по назначению гражданина могут привлечь к административной ответственности в виде штрафа в размере от 1000 до 1500 руб. на основании ст. 7.21 «Нарушение правил пользования жилыми помещениями» КоАП РФ.

В соответствии с ч. 4 ст. 17 ЖК РФ *пользование жилым помещением* осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями»[1].

Право пользования жилым помещением имеют: наниматель жилого помещения по договору социального найма жилого помещения и члены его семьи; наниматель по договору найма жилого помещения государственного и муниципального жилищных фондов коммерческого использования и граждане, постоянно проживающие с нанимателем; наниматель по договору найма специализированного жилого помещения и члены его семьи; собственник жилого помещения и члены его семьи; член жилищного или жилищно-строительного кооператива и члены его семьи.

Правила устанавливают, что указанные лица обязаны обеспечивать его сохранность, бережно относиться к жилому дому, жилому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, соблюдать правила пользования жилым помещением, правила пожарной безопасности, содержать в чистоте и порядке жилые помещения, соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования дома, своевременно производить ремонт жилого помещения, не допускать совершения в жилом помещении действий, приводящих к порче помещений либо нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях. Собственник, наниматель или иной пользователь жилья в многоквартирном доме не вправе без разрешения соответствующих органов осуществлять переустройство и (или) перепланировку квартиры, устанавливать дополнительное отопительное или иное оборудование и т.д.

Контрольные вопросы

1. Как определить понятие жилого помещения как объекта жилищных прав?
2. Какие требования предъявляются к жилым помещениям?
3. Какие виды жилых помещений выделяет жилищное законодательство?
4. В чем выражается назначение жилого помещения?
5. По каким правилам осуществляется пользование жилым помещением?
6. Каковы пределы использования жилого помещения?

[1] СЗ РФ. 2006. № 5. Ст. 546.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Аналитические вопросы и задания

1. Как соотносятся понятия «жилой дом» и «часть жилого дома», «квартира» и «часть квартиры»?
2. Охарактеризуйте требования, регламентирующие предназначенность жилого помещения для постоянного проживания.
3. Дайте характеристику требованиям, регламентирующим допустимую степень воздействия на жилые помещения окружающей среды.
4. При каких условиях допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной или индивидуальной предпринимательской деятельности?
5. Дайте правовую характеристику понятия «промышленное производство».
6. Относятся ли национальные жилища кочевых народов — юрты, чумы, иглу и пр., к жилым помещениям? Обоснуйте ответ.

Тест

1. Жилое помещение должно удовлетворять следующим требованиям:
   а) представлять собой изолированное помещение, быть пригодным для постоянного проживания граждан;
   б) представлять собой изолированное помещение, являться недвижимым имуществом;
   в) представлять собой изолированное помещение, являться недвижимым имуществом, быть пригодным для постоянного проживания граждан;
   г) отвечать установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

2. Общая площадь жилого помещения — это:
   а) сумма площади всех жилых комнат такого помещения, в том числе площадь спальных и столовых комнат, комнат для игр, учебы и отдыха, а также площадь утепленных террас и веранд, оборудованных для проживания;
   б) сумма площади всех частей такого помещения, исключая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, а также площадь балконов, лоджий, веранд и террас;
   в) сумма площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предна-

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

значенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, а также площадь балконов, лоджий, веранд и террас;

г) сумма площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

3. Целевое использование жилого помещения означает, что:

а) жилые помещения могут использоваться только в целях, указанных в договоре купли-продажи недвижимого имущества;

б) жилые помещения предназначены исключительно для проживания граждан;

в) граждане, проживающие в жилых помещениях, могут использовать их в своих целях;

г) жилые помещения могут использоваться для ведения профессиональной деятельности граждан и размещения промышленного производства.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Глава 5. Жилищный фонд

В результате изучения главы 5 студент должен:

- **знать** понятие и классификацию жилищного фонда в зависимости от формы собственности и целей использования, различать такие виды жилищного фонда, как жилищный фонд социального использования, специализированный жилищный фонд, индивидуальный жилищный фонд, жилищный фонд коммерческого использования;
- **уметь** различать виды жилищного фонда; выявлять проблемы, возникающие в правоприменительной практике при пользовании жилыми помещениями, относящимися к различным жилищным фондам;
- **владеть** понятийным аппаратом, который используется в Жилищном кодексе Российской Федерации и в подзаконных актах, регулирующих различные виды жилищного фонда в Российской Федерации.

5.1. Понятие и виды жилищного фонда

Жилищный фонд — это совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации (ч. 1 ст. 19 ЖК РФ). В него входят все жилые помещения независимо от форм собственности, в том числе жилые дома, квартиры, служебные жилые помещения, общежития, гостиницы, дома маневренного фонда, жилые помещения из фондов жилья для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, специальные дома для престарелых, дома-интернаты для инвалидов, а также иные жилые помещения, пригодные для проживания.

Жилищные фонды различают по порядку формирования, целевому назначению, правилам использования и другим элементам.

Жилищный фонд в ст. 19 ЖК РФ классифицирован по двум основаниям: форме собственности и целям использования.

Согласно ч. 2 ст. 19 ЖК РФ в зависимости от *формы собственности* жилищный фонд подразделяется на:

- частный жилищный фонд — совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и юридических лиц, который включает:
  - жилищный фонд, находящийся в собственности граждан: индивидуальные дома, приватизированные, построенные и приобретенные квартиры и жилые дома, квартиры в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов с полностью выплаченным паевым взносом, комнаты, квартиры и жилые дома, приобретенные в собственность гражданами на иных основаниях, предусмотренных законодательством,
  - жилищный фонд, находящийся в собственности юридических лиц, в том числе жилищных и жилищно-строительных

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

кооперативов с не полностью выплаченным паевым взносом, жилищный фонд, принадлежащий общественным организациям и т.д.;

- государственный жилищный фонд, в котором можно выделить:
  - жилищный фонд Российской Федерации — совокупность жилых помещений, состоящих в собственности Российской Федерации и находящихся в хозяйственном ведении или оперативном управлении государственных предприятий или учреждений, относящихся к федеральной государственной собственности,
  - жилищный фонд субъектов Российской Федерации — совокупность жилых помещений, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации или в хозяйственном ведении или оперативном управлении государственных предприятий или учреждений, созданных субъектами Российской Федерации;
- муниципальный жилищный фонд — совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям, а также закрепленных за муниципальными предприятиями и учреждениями на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

В части 2 ст. 19 ЖК РФ жилищный фонд в зависимости от целей использования классифицирован:

1) на жилищный фонд социального использования;
2) специализированный жилищный фонд;
3) индивидуальный жилищный фонд;
4) жилищный фонд коммерческого использования.

Далее подробнее остановимся на рассмотрении особенностей каждого из указанных видов жилищного фонда.

Жилищный фонд социального использования — это совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, а также предоставляемых гражданам по договорам найма жилищного фонда социального использования жилых помещений государственного, муниципального и частного жилищных фондов.

Согласно п. 1 ст. 672 ГК РФ в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования жилые помещения предоставляются гражданам по договору социального найма жилого помещения. Договор социального найма жилого помещения является разновидностью договора найма жилого помещения, предусмотренного ст. 671 ГК РФ, согласно ч. 1 которой по договору найма жило-

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

го помещения одна сторона — собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) — обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

При этом в силу ч. 1 ст. 60 ЖК РФ по договору социального найма жилого помещения одна сторона — собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда (действующие от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне — гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных ЖК РФ.

По договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования одна сторона — наймодатель, которым выступает орган государственной власти, орган местного самоуправления, уполномоченные выступать соответственно от имени Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования в качестве собственника жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, либо уполномоченная указанным органом организация, либо организация, являющаяся собственником жилого помещения частного жилищного фонда или уполномоченная собственником такого жилого помещения, обязуется передать другой стороне — нанимателю, которым выступает гражданин, признанный нуждающимися в жилых помещениях либо в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, жилое помещение во владение и пользование для проживания в нем на условиях, установленных ЖК РФ. Данное определение сформулировано на основании ч. 1 ст. 91.1, 91.2, 91.3 ЖК РФ.

В силу ст. 91.5 ЖК РФ предметом договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования может быть жилое помещение в наемном доме социального использования, за исключением комнат (части квартиры), или являющийся наемным домом социального использования жилой дом.

Специализированный жилищный фонд — это совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам раздела IV «Специализированный жилищный фонд» ЖК РФ жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов.

В специализированный жилищный фонд входят: служебные жилые помещения, жилые помещения, расположенные в общежитиях,

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

маневренном фонде, в домах системы социального обслуживания населения, жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев, фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами, отделов социальной защиты отдельных категорий граждан и для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей[1].

Индивидуальный жилищный фонд — это совокупность жилых помещений частного жилищного фонда, которые используются гражданами — собственниками таких помещений для своего проживания, проживания членов своей семьи и (или) проживания иных граждан на условиях безвозмездного пользования, а также юридическими лицами — собственниками таких помещений для проживания граждан на также на условиях безвозмездного пользования. Иными словами, индивидуальный жилищный фонд не может использоваться для извлечения прибыли.

Жилищный фонд коммерческого использования — это совокупность жилых помещений, которые используются собственниками помещений для проживания граждан на условиях возмездного использования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение или в пользование.

Жилищный фонд коммерческого использования может принадлежать на праве собственности как частным лицам, так и публичным образованиям. В отличие от индивидуального жилищного фонда жилые помещения в фонде коммерческого использования используются для извлечения прибыли путем заключения договоров возмездного пользования. К такому жилищному фонду относятся, например, гостиницы, отели и др.

Следует отметить, что в ЖК РФ о жилищном фонде коммерческого использования только упоминается, т.е. детально он не регламентируется в отличие, например, от жилищного фонда социального использования либо специализированного жилищного фонда.

5.2. Государственный учет жилищного фонда

Согласно ч. 4 ст. 19 ЖК РФ жилищный фонд подлежит государственному учету в порядке, определенном постановлением Правительства РФ от 13.10.1997 № 1301 «О государственном учете жилищного фонда

[1] Подробно о видах жилых помещений, относящихся к специализированному жилищному фонду, изложено в главе 14 учебника.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

в Российской Федерации»[1]. Основной задачей государственного учета жилищного фонда в Российской Федерации является получение информации о местоположении, количественном и качественном составе, техническом состоянии, уровне благоустройства, стоимости объектов жилищного фонда и изменении этих показателей.

Государственный учет жилищного фонда в Российской Федерации включает технический, официальный статистический и бухгалтерский учет.

Технический учет жилищного фонда осуществляют специализированные государственные и муниципальные организации технической инвентаризации — унитарные предприятия, службы, управления, центры, бюро (БТИ). Проводится такой учет независимо от принадлежности жилищного фонда. БТИ осуществляют техническую инвентаризацию жилищного фонда, оценку и переоценку жилых строений и жилых помещений, в том числе для целей налогообложения, информационное и консультационное обслуживание и иную деятельность, связанную с государственным учетом жилищного фонда. Согласно ч. 5 ст. 19 ЖК РФ проведение технического учета жилищного фонда предусматривает, в том числе, техническую инвентаризацию и техническую паспортизацию жилых помещений (с оформлением технических паспортов жилых помещений — документов, содержащих техническую и иную информацию о жилых помещениях, связанную с обеспечением соответствия жилых помещений установленным требованиям).

Официальный статистический учет жилищного фонда осуществляется Федеральной службой государственной статистики и ее территориальными органами на основе обобщения форм федерального государственного статистического наблюдения за жилищным фондом, представленных БТИ, с периодичностью и в сроки, определяемые в ежегодных федеральных программах статистических работ.

Показатели технического учета жилищного фонда должны соответствовать показателям официального статистического учета.

Бухгалтерский учет жилищного фонда производится в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»[2] и иными нормативными правовыми актами.

Контрольные вопросы

1. Как определяется понятие жилищного фонда?
2. Какие классификации жилищного фонда выделяет жилищное законодательство?

[1] СЗ РФ. 1997. № 42. Ст. 4787.

[2] СЗ РФ. 2011. № 50. Ст. 7344.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

3. Каковы состав и назначение частного жилищного фонда, государственного 4. жилищного фонда, муниципального жилищного фонда?
4. Как можно охарактеризовать состав и назначение жилищного фонда социального использования, специализированного жилищного фонда, индивидуального жилищного фонда, жилищного фонда коммерческого использования?
5. Что представляет собой государственный учет жилищного фонда, каковы его виды?

Аналитические вопросы и задания

1. Как соотносятся такие виды жилищного фонда, как частный, государственный и муниципальный?
2. Какое соотношение имеют жилищный фонд социального использования, специализированный жилищный фонд, индивидуальный жилищный фонд, жилищный фонд коммерческого использования?
3. Охарактеризуйте жилые помещения, которые входят в состав специализированного жилищного фонда.
4. Для каких категорий граждан предназначены жилые помещения маневренного фонда?
5. Дайте сравнительную характеристику помещений, входящих в состав специализированного жилищного фонда, а именно служебного жилого помещения и общежития.
6. Охарактеризуйте в сравнении индивидуальный жилищный фонд и жилищный фонд коммерческого использования.

Задачи

1. ООО «Жилье гражданам» построило 10 мансардных жилых домов в г. Серпухове Московской области на берегу р. Оки. Дома в установленном порядке зарегистрированы как жилые и оснащены разнообразными теплоэнергетическими устройствами, автоматическими средствами управления и эксплуатации, широкой сетью коммуникаций, сантехническим, противопожарным и другим инженерным оборудованием. Квартиры в этих домах предоставлены работникам местной администрации.

К какому виду жилищного фонда относятся построенные дома? Каков правовой режим данных жилых помещений? Могут ли проживать в этих домах работники местной администрации или в этих домах должны жить только работники ООО? Как должны быть оформлены отношения между жильцами и застройщиками?

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

2. Администрация государственного предприятия «Квант» построила на средства предприятия для своих работников многоэтажный жилой дом. При заселении часть квартир была предоставлена медицинским работникам поликлиники, обслуживающей трудовой коллектив данного предприятия.

По истечении некоторого времени ушел на пенсию один из старейших работников предприятия Гринберг У.Т., а работник Борискин И.М. был уволен за систематическое распитие спиртных напитков на рабочем месте.

Администрация государственного предприятия «Квант» подала в суд два иска о выселении — Гринберга У.Т. и Борискина И.М. Оба ответчика с исками не согласились.

К какому виду жилищного фонда можно отнести жилой дом, построенный государственным предприятием «Квант»? Какие решения должен принять суд?

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Глава 6. Перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое помещение

В результате изучения главы 6 студент должен:

- **знать** понятие и условия перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение, документы, необходимые для перевода жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое, порядок перевода жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое, основания отказа в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение;
- **уметь** определять возможность осуществления перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение в соответствии с условиями, установленными законодательством, выявлять проблемы, возникающие в правоприменительной практике при переводе жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение;
- **владеть** понятийным аппаратом, который используется в Жилищном кодексе Российской Федерации и в подзаконных актах, регулирующих перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение.

6.1. Условия перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение

Жилищный кодекс РСФСР содержал общие правила о переводе жилых помещений в нежилые. В Гражданском кодексе РФ упоминается о переводе жилых помещений в нежилые в порядке, предусмотренном жилищным законодательством (п. 3 ст. 288 ГК РФ). Нормы Жилищного кодекса РФ предусматривают перевод как жилых помещений в нежилые, так и нежилых помещений в жилые.

Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение допускается с учетом требований ЖК РФ и законодательства о градостроительной деятельности (ст. 22 ЖК РФ).

Градостроительная деятельность — это деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений.

Законодательство о градостроительной деятельности состоит из Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

№ 190-ФЗ[1] и других законов и иных нормативных правовых актов не только Российской Федерации, но и её субъектов. Безусловно, нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации и принятые на их основании правовые акты органов местного самоуправления применяются, если они не противоречат ЖК РФ и Федеральному закону от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (ст. 4).

В первую очередь необходимо рассмотреть условия перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение.

Перевод жилого помещения в нежилое помещение не допускается (ч. 2 ст. 22 ЖК РФ), если:

1) доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, либо отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению (иными словами, нет отдельного входа в помещение, и отсутствует техническая возможность его оборудовать);
2) переводимое помещение является частью жилого помещения (например, нельзя перевести в нежилое помещение одну-две комнаты в коммунальной квартире, оставив остальные комнаты жилыми помещениями. Необходимо переводить в нежилое помещение полностью всю квартиру);
3) переводимое помещение используется собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания;
4) право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц (например, помещение является предметом ипотеки, договора аренды и т.д.).

Кроме того, при переводе квартиры, расположенной в многоквартирном доме, в нежилое помещение действуют дополнительные ограничения — такой перевод допускается только в случаях, если квартира расположена на первом этаже многоквартирного дома либо выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми.

При этом квартиры, расположенные выше первого этажа, можно перевести в нежилые помещения только при наличии отдельного входа либо технической возможности его оборудовать.

Перевод нежилого помещения в жилое помещение не допускается (ч. 4 ст.22 ЖК РФ), когда:

[1] СЗ РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 16.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

1) помещение не отвечает установленным требованиям или отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям[1];
2) право собственности на такое помещение обременено правами каких-либо лиц (например, помещение является предметом ипотеки, договора аренды и т.д.).

Также не предусмотрен перевод жилого помещения в наемном доме социального использования в нежилое помещение.

6.2. Документы, необходимые для перевода жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое

Перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое осуществляется органами местного самоуправления (п. 1 ст. 23 ЖК РФ РФ). Причем они могут издать положения о создании специальной комиссии по рассмотрению вопросов о переводе жилых помещений в нежилые (межведомственные комиссии).

Подписывать заявление о переводе жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое имеет право только собственник помещения или уполномоченное им лицо.

Собственник помещения или уполномоченное им лицо (заявитель) для перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое обращается в орган, осуществляющий перевод помещений, по месту нахождения переводимого помещения, непосредственно либо через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг[2] (далее — многофункциональный центр), и представляет *документы*, предусмотренные ч. 2 ст. 23 ЖК РФ:

1) мотивированное заявление о переводе помещения.

Заинтересованное лицо (с указанием всех сведений о себе) должно привести аргументы, подтверждающие необходимость решения хозяйственных, материально-бытовых, иных вопросов только путем перевода помещения из одной категории в другую.

---

[1] О требованиях, предъявляемых к жилому помещению, см. параграф 4.1 учебника.

[2] Порядок взаимодействия между многофункциональными центрами и федеральными органами исполнительной власти, органами государственных внебюджетных фондов, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления установлен постановлением Правительства РФ от 27.09.2011 № 797 «О взаимодействии между многофункциональными центрами предоставления государственных и муниципальных услуг и федеральными органами исполнительной власти, органами государственных внебюджетных фондов, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления» // СЗ РФ. 2011. № 40. Ст. 5559.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Также необходимо указать о цели использования этого помещения после перевода. Это обусловлено тем, что в одном многоквартирном доме можно использовать помещение в качестве нежилого для определенных целей, а в другом доме для этих же целей использовать помещение нельзя. В разных домах разные технические и иные возможности использования помещений в качестве нежилых. Например, для продовольственного магазина необходимы промышленные холодильные установки, а к размещению магазина одежды предъявляются совсем иные требования. Если помещение используется под предприятие общественного питания, которое потребляет большое количество электроэнергии, то нужны промышленные холодильные установки, вентиляция большей мощности, а такую нагрузку может выдержать оборудование не каждого жилого помещения. В связи с этим важным элементом при переводе жилого помещения в нежилое в многоквартирных домах является цель использования нежилого помещения после его перевода;

2) правоустанавливающие документы на переводимое помещение (подлинник или копии, удостоверенные в нотариальном порядке): договоры передачи помещений в собственность, дарения, купли-продажи, свидетельство о праве наследства на помещения (со свидетельством о государственной регистрации права собственности, которое по сути является правоподтверждающим документом) и т.д.;
3) план переводимого помещения с его техническим описанием (в случае, если переводимое помещение является жилым, технический паспорт такого помещения), который составляется специализированными государственными и муниципальными организациями технической инвентаризации (БТИ);
4) поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение, составляемый также специализированными государственными и муниципальными организациями технической инвентаризации (БТИ);
5) проект переустройства или перепланировки, если для использования помещения в качестве жилого или нежилого помещения требуется проведение его переустройства, и (или) перепланировки, и (или) иных работ.

При этом заявитель имеет право не представлять план переводимого помещения с его техническим описанием и поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение, а также в случае, если право на переводимое помещение зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, то и правоустанавливающие документы на переводимое помещение. Орган, осуществляющий перевод помещений, запрашивает указанные

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

документы (их копии или содержащиеся в них сведения), если они не были представлены заявителем по собственной инициативе, в соответствующих органах и организациях. Государственные органы, органы местного самоуправления и подведомственные государственным органам или органам местного самоуправления организации, в распоряжении которых находятся указанные документы, обязаны направить в порядке межведомственного информационного взаимодействия в орган, осуществляющий перевод помещений, запрошенные ими сведения и документы. Запрошенные сведения и документы могут представляться на бумажном носителе, в форме электронного документа либо в виде заверенных уполномоченным лицом копий запрошенных документов, в том числе в форме электронного документа.

Перечень документов, представляемых для перевода помещения, является исчерпывающим, поэтому орган местного самоуправления, осуществляющий процедуру перевода помещений, не вправе требовать других документов, кроме указанных в ст. 23 ЖК РФ.

6.3. Порядок перевода жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое

Порядок перевода помещений предусмотрен в ст. 23 ЖК РФ.

Не позднее чем через 45 дней со дня представления заявителем документов органом, осуществляющим процедуру перевода помещений, должно быть принято решение о переводе или об отказе в переводе помещения. Если документы представлены через многофункциональный центр, то срок принятия решения о переводе или об отказе в переводе помещения исчисляется со дня передачи многофункциональным центром таких документов в орган, осуществляющий процедуру перевода помещений.

Это решение не позднее чем через 3 рабочих дня доводится до сведения заявителя путем выдачи или направления по почте уведомления о переводе (отказе в переводе) жилого помещения в нежилое. Если же заявления о переводе помещения подавалось через многофункциональный центр, то уведомление направляется в многофункциональный центр, если иной способ его получения не указан заявителем. Форма указанного уведомления утверждена постановлением Правительства РФ от 10.08.2005 № 502 «Об утверждении формы уведомления о переводе (отказе в переводе) жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) помещение»[1].

[1] СЗ РФ. 2005. № 33. Ст. 3430.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Кроме того, орган, осуществляющий перевод помещений, принятое решение доводит до сведения собственников помещений, примыкающих к помещению, в отношении которого принято решение о переводе.

Получение уведомления подтверждает, что перевод помещения закончен, и его можно использовать в качестве нежилого (либо, напротив, жилого). Однако из этого правила есть исключение. Если для использования помещения в качестве нежилого требуются его переустройство, перепланировка и (или) иные работы, уведомление является основанием для проведения этих работ. Завершение переустройства и (или) перепланировки, либо иных работ подтверждается актом приемочной комиссии, сформированной органом, осуществляющим перевод помещений. Акт приемочной комиссии подтверждает завершение переустройства и (или) перепланировки и должен быть направлен органом, осуществляющим перевод помещений, в орган или организацию, осуществляющие государственный учет объектов недвижимого имущества в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»[1]. Акт приемочной комиссии подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования переведенного помещения в качестве жилого или нежилого помещения.

6.4. Отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое

В статье 24 ЖК РФ предусмотрены случаи, при которых возможен отказ в переводе жилого помещения в нежилое или нежилого помещения в жилое:

1) непредставление необходимых для перевода документов, обязанность по представлению которых возложена на заявителя;
2) поступление в орган, осуществляющий перевод помещений, ответа органа государственной власти, органа местного самоуправления либо подведомственной органу государственной власти или органу местного самоуправления организации на межведомственный запрос, свидетельствующего об отсутствии документа и (или) информации, необходимых для перевода помещения, если такой документ не представлен заявителем по собственной инициативе. Отказ в переводе помещения по указанному основанию допускается в случае, если орган, осуществляющий перевод помещений,

[1] СЗ РФ. 2007. № 31. Ст. 4017.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

после получения указанного ответа уведомил заявителя о получении такого ответа, предложил заявителю представить документ и (или) информацию, необходимые для перевода помещения, и не получил от заявителя такой документ и (или) информацию в течение 15 рабочих дней со дня направления уведомления;

3) представление документов в ненадлежащий орган. Неясно, однако, о каком ненадлежащем органе идет речь, если в муниципальном образовании один орган местного самоуправления;
4) несоблюдение условий перевода помещения, закрепленных в ст. 22 ЖК РФ;
5) несоответствие проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства (ст. 22 ЖК РФ), в частности, из-за отсутствия технических возможностей осуществления такого переустройства и (или) перепланировки.

Перечень оснований для отказа в переводе жилого или нежилого помещения является исчерпывающим.

Решение об отказе в переводе помещения должно содержать основания отказа. Решение выдается или направляется заявителю не позднее чем через 3 рабочих дня с момента принятия такого решения и может быть обжаловано заявителем в суде в порядке, установленном глава 25 «Производство по делам об оспаривании решений, действий (бездействия) органов государственной власти, органов местного самоуправления, должностных лиц, государственных и муниципальных служащих» Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации[1]. Заявление об обжаловании решения об отказе в переводе помещения должно быть подано в течение 3 месяцев со дня, когда заявителю стало известно о нарушении его прав и свобод.

Контрольные вопросы

1. В каких случаях не допускается перевод жилого помещения в нежилое помещение?
2. В каких случаях не допускается перевод нежилого помещения в жилое помещение?
3. Какие документы необходимо представить для перевода жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое?
4. Каков порядок перевода жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое?
5. Каковы основания отказа в переводе жилого помещения в нежилое или нежилого помещения в жилое?

[1] СЗ РФ. 2002. № 46. Ст. 4532.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Аналитические вопросы

1. Как соотносятся между собой условия перевода жилого помещения в нежилое помещение?
2. Охарактеризуйте условия перевод нежилого помещения в жилое помещение.
3. Какой орган осуществляет процедуру перевода жилого помещения в нежилое помещение?
4. В чем выражаются особенности процедуры представления заявления и документов на перевод помещений в орган, осуществляющий процедуру перевода, либо через многофункциональный центр?
5. Когда перевод помещения считается завершенным?
6. Возможно ли обжалование в суде решения об отказе в переводе жилого помещения в нежилое или нежилого помещения в жилое? Если да, то в каком порядке?

Тест

1. Перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается, если:
   а) квартира расположена на любом этаже многоквартирного дома;
   б) квартира расположена на последнем этаже многоквартирного дома;
   в) квартира расположена на первом этаже или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми;
   г) верного ответа нет.

2. Решение о переводе или об отказе в переводе жилого помещения в нежилое принимается органом, осуществляющим перевод помещений, не позднее чем через дней со дня представления документов:
   а) 15;
   б) 25;
   в) 35;
   г) 45;
   д) 55.

Задача

Иванов П.С. является собственником квартиры, расположенной на втором этаже многоквартирного дома. Он хочет разместить в квартире книжный магазин. Может ли Иванов П.С. организовать в квартире книжный магазин? При каких условиях он может это сделать?

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Глава 7. Переустройство и перепланировка жилого помещения

В результате изучения главы 7 студент должен:

- **знать** понятие переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, виды мероприятий, относящихся к переустройству и (или) перепланировке жилого помещения, порядок согласования переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, основания отказа в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, последствия самовольного переустройства и (или) перепланировки жилого помещения;
- **уметь** определять возможность осуществления переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в соответствии с условиями, установленными законодательством, выявлять проблемы, возникающие в правоприменительной практике при переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения, и последствия самовольного переустройства и (или) перепланировки жилого помещения;
- **владеть** понятийным аппаратом, который используется в Жилищном кодексе Российской Федерации и в подзаконных актах, регулирующих процедуры переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

7.1. Понятие переустройства и (или) перепланировки жилого помещения

В Жилищном кодексе РФ по сравнению со ст. 84 Жилищного кодекса РСФСР содержится целая глава по вопросу перепланировки и (или) переустройства. Вопросы переустройства и перепланировки жилых помещений установлены в ст. 25—29 ЖК РФ. Некоторые случаи переустройства и перепланировки жилого помещения определены в п. 1.7.1 постановления Госстроя России от 27.09.2003 № 70 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилого фонда»[1].

Ряд технических вопросов, касающихся перепланировки и переустройства, может быть урегулирован на уровне субъектов Российской Федерации и муниципальных образований. В качестве примера можно привести постановление Правительства Москвы от 25.10.2011 № 508-ПП «Об организации переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах»[2].

Понятие переустройства и перепланировки закреплено в ст. 25 ЖК РФ.

---

[1] РГ. 2003. 23 окт. (дополнительный выпуск).

[2] Вестник мэра и Правительства Москвы. 2011. № 61.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Итак, *переустройство жилого помещения* — установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Переустройство жилых помещений может включать:

1) установку новых и перестановку существующих газовых приборов с прокладкой дополнительных подводящих сетей;
2) установку бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов;
3) замену и (или) установку дополнительного оборудования (инженерного, технологического) с увеличением энерго-, водопотребления и (или) с заменой существующих или прокладкой дополнительных подводящих сетей (для нежилых помещений).

Перепланировка жилого помещения — это изменение конфигурации жилого помещения, требующее внесения изменения в его технический паспорт. Перепланировка проводится с сохранением функционального назначения помещений.

Перепланировка жилых помещений может включать в себя мероприятия, при которых производятся незначительные изменения планировки помещения, в том числе не затрагивается целостность несущих стен жилого помещения: перенос, разборку межкомнатных перегородок, устройство проемов в межкомнатных перегородках и новых перегородок без увеличения нагрузок на перекрытия, заделку дверных проемов в перегородках и несущих стенах и др.

Также в перепланировку жилых помещений могут входить мероприятия, при которых производятся существенные изменения конфигурации жилого помещения, в том числе затрагиваются несущие стены жилого помещения: устройство (перенос) уборных и ванных комнат; демонтаж перегородок, устройство проемов в перегородках, ограждающих газифицированные помещения; устройство несущих стен и проемов в перекрытиях (при объединении по вертикали) с устройством внутренних лестниц; устройство или изменение конструкций перекрытий, проводимые в порядке ремонта (замены) существующих; устройство проемов в несущих стенах и межквартирных перегородках; заделка самовольно выполненных проемов в несущих стенах и перекрытиях; строительно-монтажные работы по изготовлению полов и (или) изменению конструкции полов; объединение лоджий с внутренними помещениями; разборка (полная, частичная) ненесущих перегородок, воспринимающих дополнительную сверхнормативную нагрузку перекрытия (разгружающие), и др.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Возможно осуществление ряда работ без оформления проектной и разрешительной документации:

- косметический ремонт помещений, в том числе с заменой наружных столярных элементов без изменения рисунка и цвета;
- устройство (разборка) встроенной мебели: шкафов, антресолей (не образующих самостоятельных помещений, площадь которых подлежит техническому учету);
- замена (без перестановки) инженерного оборудования аналогичным по параметрам и техническому устройству.

Также относятся к переустройству и (или) перепланировке жилых помещений в многоквартирных домах работы, производство которых связано с передачей в пользование части общего имущества и (или) затрагивает архитектурный облик многоквартирного дома:

1) создание входов, изменение входов и тамбуров с устройством крылец (лестниц в цокольные и подвальные помещения), не предусматривающее присоединение дополнительного земельного участка;
2) создание, ликвидация, изменение формы оконных и дверных проемов во внешних ограждающих конструкциях (стенах, крышах);
3) создание входов (лестниц, крылец и других площадок) в подвальные либо цокольные помещения или на первые этажи зданий в пределах габаритов земельного участка, относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;
4) установка наружных технических средств на фасаде, обеспечивающих беспрепятственное передвижение маломобильных групп населения: выжимных телескопических лифтов, двухрядных поручней и т.д., лестниц за границей наружных стен здания;
5) устройство лоджий и террас на первых этажах и др.

Не допускаются переустройство и перепланировка, при которых:

- нарушается прочность или разрушаются несущие конструкции здания;
- нарушается работа инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования;
- ухудшается сохранность и внешний вид фасадов;
- нарушаются противопожарные устройства;
- ухудшаются условия эксплуатации дома и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры, и др.

Согласно ч. 1 ст. 26 ЖК РФ переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

7.2. Документы, представляемые для согласования переустройства и (или) перепланировки жилого помещения

Для проведения переустройства и перепланировки жилого помещения собственник данного помещения или уполномоченное им лицо в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения непосредственно либо через многофункциональный центр представляет:

1) заявление о переустройстве и (или) перепланировке. Форма такого заявления утверждена постановлением Правительства РФ от 28.04.2005 № 266 «Об утверждении формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения»[1]. В заявлении должны быть изложены цели предстоящих работ, конкретные виды переустройства и перепланировки, организационно-правовая форма подрядчика, а также сроки начала и завершения работ;
2) правоустанавливающие документы на жилое помещение в оригиналах либо нотариально удостоверенных копиях. Это договоры передачи помещений в собственность, договоры купли-продажи, дарения, свидетельство о праве наследства на помещение (вместе со свидетельством о государственной регистрации право собственности) и др.;
3) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения. Если предусматриваются только мероприятия (работы), для которых достаточно эскизов, то они выполняются на копиях поэтажных планов. Если планируемые мероприятия (работы) требуют разработки и согласования проектов, то они должны разрабатываться проектными организациями, являющимися членами соответствующих саморегулируемых организаций;
4) технический паспорт жилого помещения;
5) согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих), занимающих переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма (в случае, если заявителем является уполномоченный наймодателем наниматель переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения по договору социального найма).

[1] СЗ РФ. 2005. № 19. Ст. 1812.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

В случае если заявителем является собственник жилого помещения, согласия членов семьи не требуется. Если жилое помещение находится в общей собственности, необходимо согласие всех сособственников;

6) когда жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры, требуется заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

Этот перечень документов является исчерпывающим, и в соответствии с ч. 3 ст. 26 ЖК РФ орган, осуществляющий согласование переустройства и перепланировки, не вправе требовать других документов.

Более того, согласно п. 2.1 ст. 26 ЖК РФ заявитель вправе не представлять технический паспорт жилого помещения и заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры, а также правоустанавливающие документы на жилое помещение, если право собственности на него зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Орган, осуществляющий согласование, запрашивает указанные документы (их копии или содержащиеся в них сведения), если они не были представлены заявителем по собственной инициативе, в соответствующих государственных органах, органах местного самоуправления и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях. Органы и организации, в распоряжении которых находятся такие документы, обязаны направить в орган, осуществляющий согласование, запрошенные документы (их копии или содержащиеся в них сведения) на бумажном носителе, в форме электронного документа либо в виде заверенных уполномоченным лицом копий запрошенных документов, в том числе в форме электронного документа.

Когда переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 40 ЖК РФ).

Изменение размера общего имущества в коммунальной квартире возможно только с согласия всех собственников комнат в данной квартире путем ее переустройства и (или) перепланировки (ст. 41 ЖК РФ).

О принятии документов заявителю выдается расписка в получении документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим согласование. В случае представления документов через многофункциональный центр расписка выдается указанным многофункциональным центром.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

7.3. Процедура согласования переустройства и (или) перепланировки жилого помещения

Решение о согласовании или об отказе в согласовании перепланировки или переустройства должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных представленных документов не позднее чем через 45 дней со дня представления документов, обязанность по представлению которых возложена на заявителя. Если документы представлены через многофункциональный центр, то срок принятия решения о согласовании или об отказе в согласовании исчисляется со дня передачи многофункциональным центром таких документов в орган, осуществляющий согласование.

Орган, осуществляющий согласование, не позднее чем через 3 рабочих дня со дня принятия решения о согласовании выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, документ, подтверждающий принятие такого решения (см. постановление Правительства РФ от 28.04.2005 № 266 «Об утверждении формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения»). Если заявление о переустройстве и (или) перепланировке подавалось через многофункциональный центр, то документ, подтверждающий принятие решения, направляется в многофункциональный центр, если иной способ его получения не указан заявителем.

Документ, подтверждающий принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, является основанием проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

Далее производятся работы по переустройству и (или) перепланировке. Начало разрешенных работ по переустройству помещений в жилом доме подлежит регистрации организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом, в журнале по форме, установленной органом, осуществляющим согласование переустройства и (или) перепланировки. Одновременно устанавливаются дата окончания работ, порядок и условия вывоза строительного мусора. О факте начала производства работ организация, осуществляющая управление многоквартирным домом, сообщает в орган, осуществляющий согласование переустройства и (или) перепланировки, которому поручен контроль за ходом работ.

На основании ст. 28 ЖК РФ завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии. Такой акт приемочной комиссии направляется органом, осуществляющим согласование, в орган или организацию, осуществля-

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

ющие государственный учет объектов недвижимого имущества в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»[1]. Таким органом согласно ст. 3 указанного закона является федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастрового учета и ведения государственного кадастра недвижимости. Это Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр)[2].

7.4. Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения

В статье 27 ЖК РФ предусматриваются основания отказа в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения: непредставление документов и представление документов в ненадлежащий орган.

1) непредставление необходимых для согласования перепланировки и (или) переустройства документов, обязанность по представлению которых возложена на заявителя;
2) поступление в орган, осуществляющий перевод помещений, ответа органа государственной власти, органа местного самоуправления либо подведомственной органу государственной власти или органу местного самоуправления организации на межведомственный запрос, свидетельствующего об отсутствии документа и (или) информации, необходимых для согласования перепланировки и (или) переустройства, если такой документ не представлен заявителем по собственной инициативе. Отказ в согласовании перепланировки и (или) переустройства помещения по указанному основанию допускается в случае, если орган, осуществляющий согласования перепланировки и (или) переустройства помещений, после получения указанного ответа уведомил заявителя о получении такого ответа, предложил заявителю представить документ и (или) информацию, необходимые для согласования перепланировки и (или) переустройства, и не получил от заявителя такой документ и (или) информацию в течение пятнадцати рабочих дней со дня направления уведомления;
3) представление документов в ненадлежащий орган.
4) несоответствие проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения установленным требованиям.

---

[1] СЗ РФ. 2007. № 31. Ст. 4017.

[2] Полномочия данного органа установлены постановлением Правительства РФ от 01.06.2009 № 457 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» // СЗ РФ. 2009. № 25. Ст. 3052.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные ч. 1 ст. 27 ЖК РФ. Решение выдается или направляется заявителю не позднее чем через 3 рабочих дня со дня его принятия и может быть обжаловано заявителем в суд (в соответствии с главой 25 ГПК РФ).

7.5. Последствия самовольного переустройства и (или) перепланировки жилого помещения

Самовольными являются переустройство и (или) перепланировка, проведенные в отсутствие согласования и (или) с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки.

Условно последствия самовольного переустройства и (или) перепланировки можно разделить на гражданско-правовые и административно-правовые.

К *гражданско-правовым последствиям* представляется возможным отнести следующие последствия. В п. 3 ст. 29 ЖК РФ указывается, что собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель такого жилого помещения по договору социального найма обязаны привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование.

При этом если в установленный срок соответствующее жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние, орган, осуществляющий согласование, подает иск в суд, который принимает решение:

- в отношении собственника — о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи такого жилого помещения средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника такого жилого помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние;
- в отношении нанимателя такого жилого помещения по договору социального найма — о расторжении данного договора с возложением на собственника такого жилого помещения, являвшегося наймодателем по указанному договору, обязанности по приведению такого жилого помещения в прежнее состояние.

Если суд в отношении собственника жилища принимает решение о продаже его с публичных торгов, возникает вопрос: обязательно ли выселение этих граждан из жилых помещений до торгов?

В силу п. 2 ст. 8.1 ГК РФ права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с мо-

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

мента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом. Следовательно, до момента государственной регистрации прав на жилое помещение нового собственника, в том числе на момент проведения торгов, предыдущий собственник обладает правом собственности на указанное жилое помещение и выселен из него быть не может. Данная позиция подтверждается судебной практикой[1].

Важно отметить следующее обстоятельство: на основании решения суда жилое помещение может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью. Решение суд выносит на основании искового заявления о сохранении помещения в перепланированном (переустроенном) состоянии, поданного собственником или нанимателем.

Надо сказать, что в суды поступали исковые заявления, сформулированные по-разному: об установлении юридического факта ненарушения прав и законных интересов соседей, об установлении юридического факта законности перепланировки, об узаконении произведенной перепланировки, об обязании органов технической инвентаризации выдать технический паспорт на квартиру в перепланированном состоянии.

Однако рассмотрение таких дел должно производиться в порядке искового производства, а не в порядке особого производства путем установления юридического факта, поскольку возникает спор о праве заявителя на жилое помещение в существующем состоянии. Заявления, поданные в порядке особого производства, оставляются судом без рассмотрения на основании ч. 3 ст. 263 Гражданского процессуального кодекса РФ.

Многие судьи считают, что иск о сохранении помещения в перепланированном (переустроенном) состоянии нужно подавать только тогда, когда орган, осуществляющий согласование, отказал в удовлетворении заявления об оформлении документации по результатам перепланировки (переоборудования) или оставил без ответа заявление в течение 45 дней (ч. 4 ст. 26 ЖК РФ).

Однако массовая судебная практика идет по пути рассмотрения исков, поданных без предварительного обращения заявителя в орган, осуществляющий согласование, с таким заявлением. С практикой рассмотрения судом подобных исков вряд ли можно согласиться, поскольку в указанных случаях суды, по сути, подменяют органы местного самоуправления, осуществляя их полномочия по согласованию.

---

[1] Ответы на вопросы о практике применения судами Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, жилищного и земельного законодательства, иных федеральных законов (постановление Президиума ВС РФ от 23.11.2005) // Бюллетень ВС РФ. 2006. № 3.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Только после отказа в согласовании самовольных переоборудований можно говорить о нарушенном или оспариваемом праве лица на сохранение жилого помещения в существующем состоянии, что позволяет этому лицу прибегнуть к судебной защите.

Часть 2 ст. 29 ЖК РФ устанавливает, что самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее жилое помещение лицо несет предусмотренную законодательством ответственность.

Привлечение к административной ответственности можно отнести к *административно-правовым последствиям* самовольного переустройства и (или) перепланировки.

Так, согласно ст. 7.21 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее — КоАП РФ)[1] порча жилых домов, жилых помещений, а равно порча их оборудования, самовольные переустройство и (или) перепланировка жилых домов и (или) жилых помещений либо использование их не по назначению влечет предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от 1000 до 1500 руб. Самовольная перепланировка жилых помещений в многоквартирных домах влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от 2000 до 2500 руб.

К административной ответственности собственника или нанимателя жилого помещения согласно ст. 23.55 КоАП РФ могут привлекать главные государственные жилищные инспекторы субъектов Российской Федерации, их заместители, а также главные государственные жилищные инспекторы субъектов Российской Федерации по городам, районам, их заместители. Государственная жилищная инспекция уполномочена рассматривать данные факты правонарушений и принимать решение о возможности привлечения виновного к административной ответственности.

Следует отметить, что привлечение лица, осуществившего самовольную перепланировку и (или) переустройство, к административной ответственности не означает, что гражданско-правовые последствия для него не наступят. Обе группы последствий применяются одновременно.

Контрольные вопросы

1. Что такое перепланировка жилого помещения, какие мероприятия к ней относятся?
2. Что такое переустройство жилого помещения, какие мероприятия оно включает?
3. Какие документы необходимо представить для согласования переустройства и (или) перепланировки жилого помещения?

[1] Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ // СЗ РФ. 2002. № 1 (ч. 1). Ст. 1.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

4. Каков порядок согласования переустройства и (или) перепланировки жилого помещения?
5. Каковы основания для согласования процедуры переустройства и (или) перепланировки жилого помещения?
6. Какие последствия влекут самовольное переустройство и (или) перепланировка жилого помещения?

Аналитические вопросы и задания

1. Как соотносятся между собой понятия «перепланировка жилого помещения» и «переустройство жилого помещения»?
2. Охарактеризуйте работы, которые относятся к перепланировке жилого помещения и к переустройству жилого помещения.
3. Какой орган осуществляет процедуру согласования переустройства и (или) перепланировки жилого помещения?
4. В чем состоят особенности процедуры согласования переустройства и (или) перепланировки жилого помещения?
5. Возможно ли обжалование в суде решения об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения? Если да, то в каком порядке?
6. Как соотносятся гражданско-правовые и административные последствия самовольного переустройства и (или) перепланировки жилого помещения?

Задачи

1. Потапов И.Н. является нанимателем жилого помещения, отдельные комнаты в котором были затемнены, воздух оставался влажным. Потапов И.Н. самостоятельно произвел перепланировку квартиры, чтобы существенно улучшить качество предоставляемого помещения. Однако орган, осуществляющий согласование перепланировки и (или) переустройства, предъявил претензию о незаконном производстве перепланировки с требованием вернуть первоначальную планировку квартиры.

Какие нарушения допустил Потапов И.Н.? Каков порядок проведения перепланировки и переустройства? Как должно быть оформлено разрешение на проведение перепланировки квартиры?

2. Сидоров Р.Г. в квартире, принадлежащей ему на праве собственности, заделал дверной проем в ненесущей стене между комнатой и коридором и организовал в этой же стене дверной проем в другом месте, а также объединил лоджию и кухню, оставив радиатор отопления на прежнем месте.

Какие нарушения допустил Сидоров? Какие правовые последствия могут возникнуть в связи с этим? Может ли Сидоров Р.Г. узаконить произведенную перепланировку? Каким образом он может это сделать?

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

РАЗДЕЛ 2

ПРИОБРЕТЕНИЕ ГРАЖДАНАМИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В ЧАСТНУЮ СОБСТВЕННОСТЬ

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Глава 8. Право частной собственности на жилые помещения

В результате изучения главы 8 студент должен:

- **знать** понятие и особенности права частной собственности на жилые помещения, права и обязанности собственника жилого помещения и иных проживающих в нем лиц, особенности договоров купли-продажи, мены, дарения и ренты как оснований приобретения жилых помещений в частную собственность;
- **уметь** определять особенности договоров купли-продажи, мены, дарения и ренты, на основании которых осуществляется переход права собственности на жилое помещение, выявлять проблемы, возникающие в правоприменительной практике при заключении, исполнении, расторжении данных договоров;
- **владеть** понятийным аппаратом, который используется в Гражданском кодексе Российской Федерации в отношении договоров купли-продажи, мены, дарения и ренты, по которым переходит право собственности на жилое помещение.

8.1. Понятие и особенности права частной собственности на жилые помещения. Права и обязанности собственника жилого помещения и иных проживающих лиц

Предыдущие акты кодификации гражданского законодательства не предусматривали специальных глав, посвященных праву собственности на жилые помещения. Объяснить это можно тем, что вплоть до 90-х гг. XX в. основная часть жилищного фонда России находилась в государственной собственности.

На сегодняшний день правовое регулирование оборота жилой недвижимости осуществляется на основании ГК РФ, ЖК РФ, а также Семейного кодекса РФ (в части общей собственности).

Содержание права собственности на жилое помещение заключается в том, что, во-первых, на основании п. 1 ст. 288 ГК РФ, п. 1 ст. 30 ЖК РФ собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами использования, установленными ЖК РФ. Под правомочием владения понимается основанная на законе (юридически обеспеченная) возможность иметь у себя данное имущество, содержать его в собственном хозяйстве (числить на балансе и т.п.).

Правомочие пользования — основанная на законе возможность эксплуатации, хозяйственного или другого использования имущества путем извлечения из него полезных свойств, его потребления (для производственных или личных нужд) (ч. 3 п. 1 ст. 2 ГК РФ). Правомочие пользования тесно связано с правомочием владения, ибо собственник

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

может пользоваться своим имуществом только при условии одновременного владения им.

Правомочие распоряжения — это юридически обеспеченная возможность определить судьбу вещи путем совершения юридических актов в отношении этой вещи.

Во-вторых, собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, а также риск случайной гибели или повреждения своего имущества самостоятельно, если иное не предусмотрено законом или договором.

Итак, можно выделить следующие права собственника жилого помещения:

- по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц (например, уничтожать, выбрасывать вещь);
- отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- оставаясь собственником, передавать права владения и пользования жилым помещением:
  - членам своей семьи,
  - гражданам (на основании договоров найма, безвозмездного пользования),
  - юридическим лицам (на основании договора аренды),
  - отдавать имущество в залог, передавать в виде вклада в хозяйственное общество или товарищество и обременять его другими способами.

Обязанности собственника жилого помещения:

1) осуществлять правомочия владения, пользования и распоряжения жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены ЖК РФ.

Права собственности на жилое помещение ограничены прежде всего его назначением. Так, собственник должен использовать жилое помещение только для проживания граждан (ст. 17 ЖК РФ, ст. 288 ГК РФ);

2) нести бремя содержания жилого помещения — расходы на текущий и капитальный ремонт, оплату коммунальных услуг;
3) поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним;
4) соблюдать права и законные интересы соседей;
5) соблюдать правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном квартирном доме.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Право собственности носит бессрочный характер. Права всех собственников защищаются равным образом.

Особый правовой режим права собственности на жилые помещения (квартиры, дома) как недвижимое имущество заключается в том, что право собственности на недвижимость, ограничение этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации.

Переход прав собственности на жилое помещение от бывшего к новому владельцу (отчуждение) может производиться на основании договоров купли-продажи, дарения, мены, ренты, в результате приватизации государственного или муниципального жилищного фонда, а также передачи жилья по наследству.

8.2. Договор купли-продажи как основание приобретения жилых помещений в частную собственность

Договор купли-продажи недвижимости выделен в особую группу договоров купли-продажи ввиду специфики недвижимого имущества как объекта. Продажа и приобретение объектов недвижимости являются одной из наиболее распространенных сделок.

По договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество, а покупатель обязуется принять указанное имущество и уплатить за него определенную денежную сумму (цену) (п. 1 ст. 454, 549 ГК РФ).

Предметом купли-продажи могут быть и жилые помещения.

Субъектами договоров купли-продажи жилых помещений являются:

- граждане, которые продают и покупают принадлежащие им жилые помещения;
- юридические лица, реализующие и приобретающие жилые помещения в целях использования их для проживания граждан;
- Российская Федерация, субъекты федерации, муниципальные образования — в отдельных случаях.

В большинстве случаев в качестве продавца жилого помещения выступает его собственник. Однако в виде исключения продавцом могут быть субъекты права хозяйственного ведения и оперативного управления — государственные и муниципальные унитарные предприятия, учреждения и казенные предприятия. При этом следует иметь в виду, что их распоряжение закрепленным за ними недвижи-

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

мым имуществом ограничено. Так, государственные или муниципальные унитарные предприятия не вправе отчуждать недвижимое имущество без согласия собственника (п. 2 ст. 295, п. 1 ст. 297 ГК РФ).

Согласно ст. 550 ГК РФ договор продажи недвижимости должен быть обязательно заключен в письменной форме в виде единого документа, подписанного обеими сторонами. Несоблюдение данного требования влечет за собой недействительность соответствующего договора.

Гражданский кодекс РФ не обязывает нотариально удостоверять договор купли-продажи недвижимости — возможно только по соглашению сторон. Договор продажи жилого помещения, заключенный после 01.03.2013, государственной регистрации не подлежит[1]. При этом ст. 551 ГК РФ устанавливает, что переход прав на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

Государственная регистрация возможна при участии обеих сторон. Если одна из сторон договора уклоняется от регистрации перехода права собственности, государственная регистрация может состояться по решению суда по требованию другой стороны. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой стороне убытки, возникшие в результате таких действий.

Отличительной чертой недвижимого имущества является, как правило, его неразрывная связь с землей, поэтому при продаже жилого дома, расположенного на земельном участке, к его покупателю в силу ст. 552 ГК РФ переходит и часть земельного участка (или весь земельный участок), на котором расположен дом. Причем этот переход не зависит от волеизъявления продавца. Продавец недвижимости может только определить, на каком праве земельный участок или его часть передаются покупателю. При этом, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится недвижимость, покупателю передается право собственности на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования, если иное не предусмотрено законом. Если жилой дом расположен на земельном участке, который не принадлежит продавцу на праве собственности, то земельный участок переходит к покупателю на таком же праве, на каком он принадлежал продавцу (например, на основании договора аренды).

---

[1] Пункт 8 ст. 2 Федерального закона от 30.12.2012 № 302-ФЗ (в ред. от 04.03.2013) «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // СЗ РФ. 2012. № 53 (ч. 1). Ст. 7627.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Существенными условиями договора продажи жилого помещения являются:

1) предмет;
2) цена;
3) перечень лиц, сохраняющих в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением.

Предметом договора продажи жилого помещения на основании ст. 554 ГК РФ является жилое помещение с указанием всех данных, придающих имуществу индивидуальную определенность, право на которое зарегистрировано в установленном порядке. Поэтому в договоре должны фиксироваться сведения о продаваемом имуществе, содержащиеся в формах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (адрес, вид объекта, его площадь, назначение и иная информация). Отсутствие в договоре продажи жилого помещения указанных сведений свидетельствует о том, что сторонами не согласовано условие о недвижимом имуществе, подлежащем продаже, и договор не считается заключенным, а, следовательно, и переход прав на жилое помещение не подлежит государственной регистрации.

Как уже было отмечено, существенным условием договора продажи недвижимости является цена продаваемого имущества. Согласно ст. 555 ГК РФ договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества, и при отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор о ее продаже считается незаключенным. Обязательное включение цены имущества в договор обусловлено, как правило, значительной стоимостью продаваемого имущества, а также необходимостью уплаты налога с продажи данного имущества, размеры которого определяются с учетом продажной цены имущества.

Цена конкретного жилого помещения строго индивидуальна и не может быть сопоставима с аналогичными видами жилых помещений, в связи с этим при заключении договора продажи имущества нельзя применять п. 3 ст. 424 ГК РФ, предусматривающий возможность при отсутствии цены в возмездном договоре применять цены, которые при сравнимых обстоятельствах обычно взимаются за аналогичные товары.

При продаже жилого дома, расположенного на земельном участке, установленная цена данного дома включает в себя и цену соответствующего земельного участка, если иное не предусмотрено законом или договором. В договоре продажи может быть указана только цена на единицу площади жилого помещения, например, цена квадратного

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

метра. При этом общая цена продаваемого жилого помещения определяется исходя из его фактического размера.

Среди особенностей договора продажи жилого помещения следует выделить то, что одним из существенных условий договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является приведение перечня этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением (ст. 558 ГК РФ). Это могут быть лица, получившие право пользования жилым помещением на основании завещательного отказа, либо члены семьи или бывшие члены семьи продавца, которые отказались от приватизации продаваемого жилого помещения в пользу продавца[1].

Передача жилого помещения продавцом покупателю осуществляется по передаточному акту или иному документу о передаче (ст. 556 ГК РФ). При этом законом или договором может быть предусмотрена возможность исполнения договора путем вручения имущества без подписания соответствующего передаточного документа, а также без фактического вручения продаваемого имущества покупателю в момент подписания передаточного акта. В ГК РФ не содержится сведений, которые должны быть в указанном акте, однако на практике в него, как правило, включают качественную и количественную характеристики продаваемого объекта, несоответствие объекта которым может повлечь ответственность продавца за ненадлежащее исполнение договора.

Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче недвижимости означает неисполнение ею договора. Если продавец не подписывает такой документ, то это означает его отказ от передачи имущества. В этом случае у покупателя есть право потребовать передачи ему вещи (п. 2 ст. 463, ст. 398 ГК РФ) либо возмещения причиненных ему убытков. Уклонение от подписания документа покупателем свидетельствует об его отказе от принятия имущества.

Стороны могут также применить нормы главы 25 ГК РФ об ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора, в частности, при неисполнении своей обязанности покупателем — уплаты цены за продаваемую недвижимость, продавец имеет право требовать неуплаченную сумму, а также уплаты процентов и суммы убытков на основании ст. 395 ГК РФ.

---

[1] Статья 19 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ (ред. от 28.02.2015, с изм. от 24.03.2015) «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 15.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Покупатель может принять не соответствующую условиям договора продаваемую недвижимость, когда такое несоответствие оговорено в передаточном акте. Однако это обстоятельство не освобождает продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора.

Последствия передачи недвижимости ненадлежащего качества установлены в ст. 557 ГК РФ. Ненадлежащее качество недвижимости может быть обнаружено при ее передаче, а также после передачи с подписанием передаточного акта или без такового.

Для выявления ненадлежащего качества недвижимости после ее передачи в процессе использования необходимо установить сроки, в течение которых наступают последствия, предусмотренные ст. 475 ГК РФ. Согласно данной статье покупатель вправе по своему выбору потребовать от продавца соразмерного уменьшения покупной цены; безвозмездного устранения недостатков товара в разумный срок; возмещения своих расходов на устранение недостатков товара. Также покупатель может отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за товар денежной суммы. При этом покупатель не имеет право требовать замены товара, поскольку по объективным причинам заменить одно жилое помещение на другое невозможно.

8.3. Договор мены как основание приобретения жилых помещений в частную собственность

По договору мены каждая сторона обязуется передать в собственность другой стороны один объект недвижимого имущества в обмен на другой (п. 1 ст. 567 ГК РФ).

На основании п. 2 ст. 567 ГК РФ к договору мены применяются соответственно правила о купле-продаже (глава 30 ГК РФ), если это не противоречит нормам главы 31 ГК РФ и существу мены.

Форма договора мены жилых помещений простая письменная. Договор мены жилых помещений, заключенный после 01.03.2013, не подлежит государственной регистрации[1]. При этом переход права собственности к каждой из сторон договора мены подлежит государственной регистрации (ст. 131, 223, 251, 551, 570 ГК РФ).

Статья 570 ГК РФ предусматривает, что право собственности должно переходить к сторонам договора мены одновременно после исполнения обязательств по передаче имущества обеими сторонами

[1] Пункт 8 ст. 2 Федерального закона от 30.12.2012 № 302-ФЗ (ред. от 04.03.2013) «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // СЗ РФ. 2012. № 53 (ч. 1). Ст. 7627.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

(если иное не установлено законом или договором). Поэтому для регистрации перехода права на каждый объект, как правило, необходимо представить два передаточных акта — на недвижимость, право на которую регистрируется, и на недвижимость, передаваемую взамен.

При этом согласно п. 1 ст. 551 ГК РФ переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации. Право собственности у приобретателя возникает с момента регистрации прав на объект (п. 2 ст. 223 ГК РФ).

Таким образом, имеет место правовая коллизия, которая была разрешена в разъяснениях высшей судебной инстанции. Согласно п. 11 информационного письма Президиума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 24.09.2002 № 69 «Обзор практики разрешения споров, связанных с договором мены»[1] при обмене недвижимым имуществом право собственности на него возникает у стороны договора с момента государственной регистрации ею прав на полученную недвижимость.

Установленное п. 1 ст. 551 ГК РФ правило о государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость и норма о том, что такое право у приобретателя возникает с момента регистрации прав на нее (п. 2 ст. 223 ГК РФ), применяются, если иное не установлено законом.

Согласно ст. 570 ГК РФ право собственности на обмениваемые товары переходит к сторонам, выступающим по договору мены в качестве покупателей, одновременно после исполнения обязательств передать соответствующие товары обеими сторонами, если иное не предусмотрено законом или договором.

При наличии двух диспозитивных норм, каждая из которых устанавливает самостоятельный порядок возникновения прав собственности на недвижимость, отдается предпочтение норме, осуществляющей специальное регулирование.

Статья 223 ГК РФ устанавливает, что право собственности у приобретателя имущества, подлежащего государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации, а указанная статья по отношению к ст. 570 ГК РФ является специальной, поэтому для каждой стороны по договору мены моментом перехода права собственности при обмене недвижимым имуществом является регистрация ею прав на полученную недвижимость независимо от того, произведена ли такая регистрация другой стороной.

---

[1] Вестник ВАС РФ. 2003. № 1.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

К существенным условиям договора мены недвижимости относятся предмет договора — объекты недвижимости, и цена обмениваемого имущества.

Согласно ст. 568 ГК РФ, если из договора мены не вытекает иное, товары, подлежащие обмену, предполагаются равноценными, а расходы на их передачу и принятие осуществляются в каждом случае той стороной, которая несет соответствующие обязанности. При этом должно быть указано, какая цена установлена сторонами для обмениваемого имущества. Обмениваемые жилые помещения могут быть признаны равноценными, либо стороны могут установить различную цену.

Когда в соответствии с договором мены обмениваемые товары признаются неравноценными, сторона, обязанная передать товар, цена которого ниже цены товара, предоставляемого в обмен, должна уплатить разницу в ценах непосредственно до или после исполнения ее обязанности по передаче товара, если иной порядок оплаты не предусмотрен договором. В этом случае на основании разницы определяется доплата.

8.4. Договор дарения как основание приобретения жилых помещений в частную собственность

По договору дарения одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность либо имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу либо освобождает или обязуется освободить ее от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом (п. 1 ст. 572 ГК РФ).

По договору дарения жилого помещения одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) жилое помещение в собственность.

Обещание дарения — это обещание безвозмездно передать кому-либо вещь или имущественное право либо освободить кого-либо от имущественной обязанности. Оно признается договором дарения и связывает обещавшего, если обещание сделано в надлежащей форме (п. 2 ст. 574 ГК РФ) и содержит ясно выраженное намерение совершить в будущем безвозмездную передачу вещи или права конкретному лицу либо освободить его от имущественной обязанности (п. 2 ст. 572 ГК РФ).

Обещание подарить все свое имущество или часть всего своего имущества без указания на конкретный предмет дарения в виде вещи, права или освобождения от обязанности ничтожно.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Сторонами договора являются даритель и одаряемый. Первый добровольно лишает себя определенного имущества, второй — приобретает это имущество. Если предмет договора — жилое помещение, то одаряемый приобретает на нее право собственности.

Дарение жилого помещения — гражданско-правовой договор, поэтому даритель и одаряемый должны быть дееспособными. За недееспособных лиц сделки совершаются их законными представителями.

Исключение составляет норма ст. 28 ГК РФ, согласно которой малолетние, т.е. дети от 6 до 14 лет, могут выступать в качестве одаряемых, поскольку они вправе совершать самостоятельно сделки, направленные на безвозмездное получение выгоды и не требующие нотариального удостоверения либо государственной регистрации. Несовершеннолетние от 14 до 18 лет не могут распоряжаться вещами, принадлежащими им на праве собственности. Для этих сделок они должны получить согласие законных представителей (ст. 26 ГК РФ).

Согласно п. 2 ст. 574 ГК РФ договор дарения движимого имущества должен быть совершен в письменной форме, когда дарителем является юридическое лицо и стоимость дара превышает 3 тыс. руб., договор содержит обещание дарения в будущем.

Безусловно, договор дарения жилого помещения в устной форме заключаться не может, только в простой письменной. Договор дарения жилого помещения, совершенный устно, ничтожен. Действующее законодательство не предусматривает условия о заключении договоров дарения в нотариальной форме. Нотариальная форма может быть обязательной только в случае, если стороны самостоятельно договорились о заключении договора в такой форме (ст. 163 ГК РФ).

При дарении недвижимого имущества государственной регистрации подлежит только переход права на данное имущество (ч. 3 ст. 574, ст. 164 ГК РФ). Договор дарения недвижимости, заключенный после 01.03.2013, государственной регистрации не подлежит[1].

Договор дарения относится к безвозмездным договорам. При наличии встречной передачи вещи или права либо встречного обязательства договор не признается дарением. По договору дарения не допускаются встречная передача вещи, встречное предоставление права или наличие встречного обязательства (п. 1 ст. 572 ГК РФ). Распространены сделки дарения жилья с условием сохранения прав пользования дарителем этим жилым помещением. Здесь налицо встречное обязательство одаряемого — предоставить (сохранить) дарителю

[1] Пункт 8 ст. 2 Федерального закона от 30.12.2012 № 302-ФЗ (в ред. от 04.03.2013) «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // СЗ РФ. 2012. № 53 (ч. 1). Ст. 7627.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

право пользования жилым помещением после его отчуждения. Такой договор не может быть признан дарением, данная сделка притворна (совершена с целью прикрыть другую сделку, отношения сторон по данному договору сходны с договором пожизненного содержания с иждивением). Притворная сделка признается ничтожной (п. 2 ст. 170, п. 1 ст. 572 ГК РФ), поэтому заключения договоров на таких условиях надо избегать.

Дарение — это двусторонняя сделка, для заключения которой обязательны воля и согласие двух сторон договора: дарителя (на передачу дара) и одаряемого (на принятие). Обещание дарения, напротив, — односторонняя сделка, которая связывает только обещавшего (п. 2 ст. 572 ГК РФ). До передачи дара одаряемый вправе отказаться от дарения, отказ от принятия дара — это тоже односторонняя сделка, которая должна быть совершена в той же форме, что и дарение (п. 1 ст. 573 ГК РФ). Передача и принятие дара в виде недвижимого имущества осуществляются, как правило, вручением ключей и правоустанавливающих документов (п. 1 ст. 574 ГК РФ).

Особое внимание следует обратить на недопустимость заключения договора дарения, предусматривающего передачу дара после смерти дарителя. Согласно п. 3 ст. 572 ГК РФ договор, предусматривающий передачу дара одаряемому после смерти дарителя, ничтожен. К такому дарению применяются правила гражданского законодательства о наследовании. Кроме того, невозможна также государственная регистрация права собственности одаряемого после смерти дарителя даже в случае нотариально удостоверенного договора дарения. Однако зачастую граждане после нотариального удостоверения договоров дарения им квартир пожилыми родственниками не регистрируют договоры сразу, а представляют их на регистрацию после смерти дарителей, путая дарственную с завещанием. Поскольку при жизни дарителя переход права на недвижимость не был зарегистрирован, это имущество не принадлежит одаряемому и должно быть включено в наследственную массу скончавшегося дарителя как наследодателя.

Согласно ст. 573 ГК РФ одаряемый вправе в любое время до передачи ему дара от него отказаться. В этом случае договор дарения считается расторгнутым. Если договор дарения заключен в письменной форме, отказ от дара должен быть совершен также в письменной форме. Когда договор дарения зарегистрирован (согласно п. 3 ст. 574 ГК РФ государственная регистрация договоров дарения недвижимости осуществлялась до 01.03.2013), отказ от принятия дара также подлежит государственной регистрации.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Если договор дарения был заключен в письменной форме, даритель вправе требовать от одаряемого возмещения реального ущерба, причиненного отказом принять дар. Отказ одаряемого от принятия дара возможен только до регистрации права. Если после регистрации права собственности одаряемого он возвращает имущество дарителю по взаимному согласию, то государственной регистрации подлежит данное соглашение как новая сделка дарения, а также переход права собственности к дарителю.

Ввиду безвозмездного характера дарение более строго регулируется законом, чем иные сделки. Ст. 575 и 576 ГК РФ содержат прямые указания на запрещения и ограничение дарения. Не допускается дарение, за исключением обычных подарков, стоимость которых не превышает 3 тыс. руб. (ст. 575 ГК РФ):

1) от имени малолетних и граждан, признанных недееспособными, их законными представителями;
2) работникам образовательных организаций, медицинских организаций, организаций, оказывающих социальные услуги, и аналогичных организаций, в том числе организаций для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, гражданами, находящимися в них на лечении, содержании или воспитании, супругами и родственниками этих граждан;
3) лицам, замещающим государственные должности Российской Федерации, государственные должности субъектов Российской Федерации, муниципальные должности, государственным служащим, муниципальным служащим, служащим Банка России в связи с их должностным положением или в связи с исполнением ими служебных обязанностей;
4) в отношениях между коммерческими организациями.Запрет на дарение лицам, замещающим государственные должности Российской Федерации, государственные должности субъектов Российской Федерации, муниципальные должности, государственным служащим, муниципальным служащим, служащим Банка России, не распространяется на случаи дарения в связи с протокольными мероприятиями, служебными командировками и другими официальными мероприятиями. Подарки, которые получены лицами, замещающими государственные должности Российской Федерации, государственные должности субъектов Российской Федерации, муниципальные должности, государственными служащими, муниципальными служащими, служащими Банка России и стоимость которых превышает три тысячи ру-

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

блей, признаются соответственно федеральной собственностью, собственностью субъекта Российской Федерации или муниципальной собственностью и передаются служащим по акту в орган, в котором указанное лицо замещает должность.

В статье 575 ГК РФ закреплены случаи ограничения дарения:

1) юридическое лицо, которому вещь принадлежит на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, вправе подарить ее с согласия собственника, если законом не предусмотрено иное. Это ограничение не распространяется на обычные подарки небольшой стоимости;
2) дарение имущества, находящегося в общей совместной собственности, допускается по согласию всех участников совместной собственности;
3) доверенность на совершение дарения представителем, в которой не назван одаряемый и не указан предмет дарения, ничтожна. Так, дарение не может быть совершено на основании генеральной доверенности, содержащей полномочия представителя на совершение разнообразных сделок с имуществом представляемого. В доверенности на совершение дарения должны быть указаны предмет дарения и одаряемый. В противном случае доверенность ничтожна (п. 5 ст. 576 ГК РФ).

Статьей 578 ГК РФ установлены случаи отмены дарения. Так, даритель вправе отменить дарение, если одаряемый совершил покушение на его жизнь, жизнь кого-либо из членов его семьи или близких родственников либо умышленно причинил дарителю телесные повреждения. В случае умышленного лишения жизни дарителя одаряемым право требовать в суде отмены дарения принадлежит наследникам дарителя.

Даритель вправе потребовать в судебном порядке отмены дарения, если обращение одаряемого с подаренной вещью, представляющей для дарителя большую неимущественную ценность, создает угрозу ее безвозвратной утраты. По требованию заинтересованного лица суд может отменить дарение, совершенное индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом в нарушение положений закона о несостоятельности (банкротстве) за счет средств, связанных с его предпринимательской деятельностью, в течение шести месяцев, предшествовавших объявлению такого лица несостоятельным (банкротом).

Кроме того, в договоре дарения может быть обусловлено право дарителя отменить дарение в случае, если он переживет одаряемого. В случае отмены дарения одаряемый обязан возвратить подаренную вещь, если она сохранилась в натуральной форме к моменту отмены дарения.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Правила об отказе от исполнения договора дарения (ст. 577 ГК РФ) и об отмене дарения (ст. 578 ГК РФ) не применяются к обычным подаркам небольшой стоимости. Отдельно урегулированы вопросы правопреемства при обещании дарения (ст. 581 ГК РФ). Права одаряемого, которому по договору дарения обещан дар, не переходят к его наследникам (правопреемникам), если иное не предусмотрено договором дарения. Обязанности дарителя, обещавшего дарение, переходят к его наследникам (правопреемникам), если иное не предусмотрено договором дарения.

Разновидностью договора дарения является пожертвование (ст. 582 ГК РФ).

Пожертвование — это дарение вещи или права в общеполезных целях. Пожертвования могут делаться гражданам, лечебным, воспитательным учреждениям, учреждениям социальной защиты и другим аналогичным учреждениям, благотворительным, научным и образовательным организациям, фондам, музеям и другим учреждениям культуры, общественным и религиозным организациям, иным некоммерческим организациям в соответствии с законом, а также государству и другим субъектам гражданского права.

На принятие пожертвования не требуется чьего-либо разрешения или согласия.

Пожертвование имущества гражданину должно быть, а юридическим лицам может быть обусловлено жертвователем использованием этого имущества по определенному назначению. При отсутствии такого условия пожертвование имущества гражданину считается обычным дарением, а в остальных случаях пожертвованное имущество используется одаряемым в соответствии с назначением имущества.

Юридическое лицо, принимающее пожертвование, для использования которого установлено определенное назначение, должно вести обособленный учет всех операций по использованию пожертвованного имущества. Если законом не установлен иной порядок, когда использование пожертвованного имущества в соответствии с указанным жертвователем назначением становится вследствие изменившихся обстоятельств невозможным, оно может быть использовано по другому назначению лишь с согласия жертвователя, а в случае смерти гражданина-жертвователя или ликвидации юридического лица — жертвователя по решению суда.

Использование пожертвованного имущества не в соответствии с указанным жертвователем назначением или изменение этого назначения без согласия жертвователя, дает право жертвователю, его наследникам или иному правопреемнику требовать отмены пожертвования.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

8.5. Договор ренты как основание приобретения жилых помещений в частную собственность

Легальное определение договора ренты дано в п. 1 ст. 583 ГК РФ.

По договору ренты одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренты в виде определенной денежной суммы либо предоставляя средства на его содержание в иной форме.

Договор ренты является возмездным, поскольку в обмен на передаваемое в собственность имущество требуется встречное предоставление в виде рентных платежей, которые могут иметь как денежную, так и натуральную форму (выполнение работы, оказание услуг, обеспечение потребностей в жилище, питании, одежде, уходе, оплате ритуальных услуг и т.д.).

Договор ренты носит реальный характер и считается заключенным с момента передачи вещи, поскольку в п. 1 ст. 583 ГК РФ он сконструирован как реальный: получатель ренты «передает ... в собственность имущество». Однако справедливости ради следует отметить, что вопрос о реальности, или консенсуальности, договора ренты в науке является дискуссионным. Данный договор односторонний, поскольку получатель ренты не несет по договору никаких обязанностей, обладая лишь правами.

Договор ренты обладает признаками алеаторности (рисковости), так как сопряжен с риском того, что размер рентных платежей окажется больше или, напротив, меньше стоимости отчужденного под выплату ренты имущества.

Договор ренты является длящимся, поскольку заключается на срок жизни получателя ренты или бессрочно, и в течение всего периода действия договора требуется систематическое исполнение плательщиком ренты своих обязанностей. Договор пожизненного содержания с иждивением является фидуциарным, т.е. носит лично-доверительный характер.

Виды договора ренты:

- постоянная — предполагает возможность установления обязанности выплачивать ренту бессрочно;
- пожизненная — предполагает возможность установления обязанности выплачивать ренту на срок жизни получателя ренты;
- пожизненное содержание с иждивением.

Сторонами договора ренты являются *плательщик ренты* — лицо, обязанное в обмен на полученное в собственность имущество вы-

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

плачивать передавшему его лицу в течение длительного периода доход (ренту), и *получатель ренты* — лицо, передающее свое имущество в собственность другому лицу с целью получения от последнего в течение длительного периода дохода (ренты).

Договор ренты подлежит нотариальному удостоверению, а договор, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, до 01.03.2013 подлежал также государственной регистрации[1]. При этом в рамках договора ренты подлежат регистрации:

1) переход права собственности на недвижимость от получателя ренты к плательщику;
2) рента как обременение недвижимости;
3) ипотека в силу закона;
4) по заявлению получателя ренты — его право пользования переданным по договору жилым помещением (ст. 33, 34 ЖК РФ).

Имущество, которое отчуждается под выплату ренты, может быть передано получателем ренты в собственность плательщика ренты за плату или безвозмездно (п. 1 ст. 585 ГК РФ): помимо обязательства по периодической уплате ренты (или предоставления содержания) плательщик ренты должен уплатить (или, наоборот, не должен) получателю ренты определенную договором сумму.

Согласно ст. 585 ГК РФ, если договором ренты предусматривается передача имущества за плату, к отношениям сторон по передаче и оплате применяются правила о купле-продаже, а когда такое имущество передается безвозмездно, — правила о договоре дарения постольку, поскольку иное не установлено законом и не противоречит существу договора ренты.

В случае платного отчуждения имущества под выплату ренту передача недвижимости осуществляется по передаточному акту (если договором не предусмотрен иной порядок). Для государственной регистрации требуются те же документы, что и для купли-продажи. Если имущество передается безвозмездно, то передаточный акт не составляется.

Рента обременяет земельный участок, предприятие, здание, сооружение или другое недвижимое имущество, переданное под ее выплату. В случае отчуждения такого имущества плательщиком ренты его обязательства по договору ренты переходят к приобретателю имущества.

Согласно ст. 586 ГК РФ лицо, передавшее обремененное рентой недвижимое имущество в собственность другого лица, несет субси-

[1] Пункт 8 ст. 2 Федерального закона от 30.12.2012 № 302-ФЗ (ред. от 04.03.2013) «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // СЗ РФ. 2012. № 53 (ч. 1). Ст. 7627.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

диарную с ним ответственность по требованиям получателя ренты, возникшим в связи с нарушением договора ренты, если законом или договором не предусмотрена солидарная ответственность по этому обязательству. При передаче под выплату ренты земельного участка или другого недвижимого имущества получатель ренты в обеспечение обязательства плательщика ренты приобретает право залога на это имущество.

Если плательщик ренты не исполняет своих обязанностей, а также в случае утраты обеспечения или ухудшения его условий по обстоятельствам, за которые получатель ренты не отвечает, получатель ренты вправе расторгнуть договор ренты и потребовать возмещения убытков, вызванных расторжением договора (ст. 587 ГК РФ). За просрочку выплаты ренты плательщик ренты уплачивает получателю ренты проценты.

Постоянная рента имеет свою специфику, которая отличает ее других видов ренты:

1) по субъектному составу. Получателями постоянной ренты могут быть только граждане, а также некоммерческие организации, если это не противоречит закону и соответствует целям их деятельности;
2) постоянная рента выплачивается в деньгах в размере, устанавливаемом договором. Договором постоянной ренты может быть предусмотрена выплата ренты путем предоставления вещей, выполнения работ или оказания услуг, соответствующих по стоимости денежной сумме ренты;
3) размер выплачиваемой постоянной ренты в расчете на месяц должен быть не менее установленной в соответствии с законом величины прожиточного минимума на душу населения в соответствующем субъекте Российской Федерации по месту нахождения имущества, являющегося предметом договора постоянной ренты, а при отсутствии в соответствующем субъекте Российской Федерации указанной величины не менее установленной в соответствии с законом величины прожиточного минимума на душу населения в целом по Российской Федерации.

При этом размер выплачиваемой ренты увеличивается пропорционально увеличению с учетом роста соответствующей величины прожиточного минимума на душу населения (ст. 590 ГК РФ, введено Федеральным законом от 30.11.2011 № 363-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»[1]);

4) возможен выкуп ренты.

[1] СЗ РФ. 2011. № 49 (ч. 1). Ст. 7041.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Плательщик постоянной ренты вправе отказаться от дальнейшей выплаты ренты путем ее выкупа. Такой отказ действителен при условии, что он заявлен плательщиком ренты в письменной форме не позднее чем за три месяца до прекращения выплаты ренты или за более длительный срок, предусмотренный договором постоянной ренты. При этом обязательство по выплате ренты не прекращается до получения всей суммы выкупа получателем ренты, если иной порядок выкупа не предусмотрен договором (ст. 592 ГК РФ).

Получатель постоянной ренты вправе требовать выкупа ренты плательщиком, когда:

- плательщик ренты просрочил ее выплату более чем на один год, если иное не предусмотрено договором постоянной ренты;
- плательщик ренты нарушил свои обязательства по обеспечению выплаты ренты; плательщик ренты признан неплатежеспособным либо возникли иные обстоятельства, очевидно свидетельствующие, что рента не будет выплачиваться им в размере и в сроки, которые установлены договором;
- недвижимое имущество, переданное под выплату ренты, поступило в общую собственность или разделено между несколькими лицами; в других случаях, предусмотренных договором (ст. 593 ГК РФ).

Согласно ст. 594 ГК РФ выкуп постоянной ренты осуществляется по цене, определенной договором постоянной ренты. При отсутствии условия о выкупной цене в договоре постоянной ренты, по которому имущество передано за плату под выплату постоянной ренты, выкуп осуществляется по цене, соответствующей годовой сумме подлежащей выплате ренты. При отсутствии условия о выкупной цене в договоре постоянной ренты, по которому имущество передано под выплату ренты бесплатно, в выкупную цену наряду с годовой суммой рентных платежей включается цена переданного имущества.

Для *пожизненной ренты* характерны следующие особенности:

1) может быть установлена на период жизни гражданина, передающего имущество под выплату ренты, либо на период жизни другого указанного им гражданина.

Допускается установление пожизненной ренты в пользу нескольких граждан, доли которых в праве на получение ренты считаются равными, если иное не предусмотрено договором пожизненной ренты.

В случае смерти одного из получателей ренты его доля в праве на получение ренты переходит к пережившим его получателям ренты, если договором пожизненной ренты не предусмотрено иное, а в слу-

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

чае смерти последнего получателя ренты обязательство выплаты ренты прекращается;

2) предоставляется в виде денежной суммы, периодически выплачиваемая получателю ренты в течение его жизни. Размер пожизненной ренты относится к числу существенных условий договора и потому должен быть обязательно оговорен в нем.

Размер ренты в расчете на месяц должен быть не менее установленной в соответствии с законом величины прожиточного минимума на душу населения в соответствующем субъекте Российской Федерации по месту нахождения имущества, являющегося предметом договора пожизненной ренты, а при отсутствии в соответствующем субъекте Российской Федерации указанной величины не менее установленной в соответствии с законом величины прожиточного минимума на душу населения в целом по Российской Федерации.

Размер пожизненной ренты, установленный договором пожизненной ренты на уровне указанной в абзаце первом настоящего пункта величины прожиточного минимума на душу населения, подлежит увеличению с учетом роста соответствующей величины прожиточного минимума на душу населения (ст. 597 ГК РФ, введено Федеральным законом от 30.11.2011 № 363-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»[1]);

3) сроки выплаты ренты определяются договором, при отсутствии в договоре такого условия пожизненная рента выплачивается по окончании каждого календарного месяца;
4) срок действия договора определяется продолжительностью жизни получателя ренты;
5) основанием прекращения обязательства по выплате пожизненной ренты является смерть ее получателя;
6) в период жизни получателя ренты договор может быть расторгнут по соглашению сторон, в том числе путем предоставления отступного, посредством сложения долга, а иногда и по односторонней инициативе получателя ренты. Согласно ст. 600 ГК РФ плательщик ренты не имеет права на ее выкуп.

Расторжение договора пожизненной ренты по требованию получателя ренты возможно:

- в случае существенного нарушения договора пожизненной ренты плательщиком ренты получатель ренты вправе требовать от плательщика ренты выкупа ренты либо расторжения договора и возмещения убытков;

[1] СЗ РФ. 2011. № 49 (ч. 1). Ст. 7041.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

- если под выплату пожизненной ренты квартира, жилой дом или иное имущество отчуждены бесплатно, получатель ренты вправе при существенном нарушении договора плательщиком ренты потребовать возврата этого имущества с зачетом его стоимости в счет выкупной цены ренты (ст. 599 ГК РФ).

Договору пожизненного содержания с иждивением присущи следующие признаки:

1) в обеспечение пожизненного содержания может отчуждаться лишь недвижимое имущество — жилой дом, квартира, земельный участок и т.д.;
2) рента предоставляется не в денежной форме, а в виде обеспечения повседневных жизненных потребностей получателя ренты в жилище, питании, одежде, уходе, оплате ритуальных услуг и др. Конкретным договором данный перечень может быть расширен, сокращен или уточнен применительно к удовлетворению каждой из потребностей. В договоре должна быть определена общая стоимость всего объема содержания с иждивением;
3) стоимость общего объема содержания в месяц по договору пожизненного содержания с иждивением, предусматривающему отчуждение имущества бесплатно, не может быть менее двух установленных в соответствии с законом величин прожиточного минимума на душу населения в соответствующем субъекте Российской Федерации по месту нахождения имущества, являющегося предметом договора пожизненного содержания с иждивением, а при отсутствии в соответствующем субъекте Российской Федерации указанной величины не менее двух установленных в соответствии с законом величин прожиточного минимума на душу населения в целом по Российской Федерации (ст. 602 ГК РФ, введено Федеральным законом от 30.11.2011 № 363-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»[1]).

Ранее стоимость общего объема содержания в месяц по договору пожизненного содержания с иждивением, предусматривающему отчуждение имущества бесплатно, не могла быть менее двух минимальных размеров оплаты труда. В соответствии с ч. 2 ст. 5 Федерального закона от 19.06.2000 № 82-ФЗ «О минимальном размере оплаты труда»[2] исчисление платежей по гражданско-правовым обязательствам, установленных в зависимости от минимального размера оплаты труда с 01.01.2001 производится исходя из базовой суммы равной 100 руб.

---

[1] СЗ РФ. 2011. № 49 (ч. 1). Ст. 7041.

[2] СЗ РФ. 2000. № 26. Ст. 2729.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

При этом действительно имело место неоднозначное понимание и применение ч. 2 ст. 5 Федерального закона «О минимальном размере оплаты труда» во взаимосвязи с п. 2 ст. 597 (размер пожизненной ренты, определяемый в договоре, в расчете на месяц) и п. 2 ст. 602 (стоимость общего объема содержания в месяц в договоре пожизненного содержания с иждивением) ГК РФ в части определения суммы, в которой должны выплачиваться платежи по договорам пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением, установленные в зависимости от минимального размера оплаты труда.

В правоприменительной практике не было обеспечено единообразное применение данного закона: в одних случаях суды исходили из того, что ч. 2 ст. 5 закона не предполагает отказа от увеличения размера платежей с увеличением минимального размера оплаты труда и, следовательно, выплата рентных платежей на основе базовой суммы в 100 руб. нарушает права получателей ренты; в других случаях вывод делался прямо противоположный, то есть рентные платежи должны исчисляться с учетом именно этой базовой суммы.

Так, в определении ВС РФ от 12.01.2010 № 5-В09-138[1] указано, что в силу ст. 3 Федерального закона от 19.06.2000 № 82-ФЗ «О минимальном размере оплаты труда» МРОТ применяется для регулирования оплаты труда и определения размеров пособий по временной нетрудоспособности, по беременности и родам, а также для иных целей обязательного социального страхования. Применение МРОТ для других целей не допускается.

Таким образом, поскольку договор пожизненной ренты является гражданско-правовым обязательством, постольку исчисление платежей по нему должно производиться исходя из базовой суммы равной 100 руб.

Однако следует обратить внимание на оговорку ВС РФ, сделанную в мотивировочной части: решение принималось исходя из того, что спорные отношения возникли до июля 2009 г. Дата 01.07.2009 в п Конституционного Суда Российской Федерации от 27.11.2008 № 11-П[2], в котором положение ч. 2 ст. 5 Федерального закона от 19.06.2000 № 82-ФЗ «О минимальном размере оплаты труда» признано не соответствующим Конституции РФ и не подлежащим применению в той части, в какой оно находится во взаимосвязи с п. 2 ст. 597 и п. 2

---

[1] Документ опубликован не был // СПС «КонсультантПлюс».

[2] Постановление Конституционного Суда РФ от 27.11.2008 № 11-П «По делу о проверке конституционности части второй статьи 5 Федерального закона «О минимальном размере оплаты труда» в связи с жалобами граждан А.Ф. Кутиной и А.Ф. Поварницииной» // СЗ РФ. 2008. № 51. Ст. 6205.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

ст. 602 ГК РФ, предусматривающими определение минимального размера платежей в зависимости от минимального размера оплаты труда, установленного законом.

Поэтому в настоящее время по договорам пожизненного содержания с иждивением и договорам пожизненной ренты, заключенным после 01.07.2009, исчисление платежей, установленных в зависимости от минимального размера оплаты труда, следует производить исходя из базовой суммы МРОТ, применяемой для трудовых отношений;

5) договором пожизненного содержания с иждивением может быть предусмотрена возможность замены предоставления содержания с иждивением в натуре выплатой в течение жизни гражданина периодических платежей в деньгах (ст. 602, 603 ГК РФ);
6) отчуждение имущества, переданного в обеспечение пожизненного содержания, равно как сдача его в залог или иное обременение, могут осуществляться только с предварительного согласия получателя ренты (ст. 604 ГК РФ).

Закон возлагает на плательщика ренты обязанность по обеспечению потребности в жилище, питании, одежде и т.п., получатель ренты, как правило, хорошо знает это лицо, доверяет ему и имеет с ним психологический контакт. Замена плательщика ренты на другое лицо может оказаться для получателя ренты абсолютно неприемлемой;

7) обязательство пожизненного содержания с иждивением прекращается смертью получателя ренты. Также обязательство может быть прекращено соглашением сторон, новацией, прощением долга и т.д. Наличие существенного нарушения обязательства со стороны плательщика ренты дает получателю ренты право на односторонний отказ от рентного обязательства.

При существенном нарушении плательщиком ренты своих обязательств получатель ренты вправе потребовать либо возврата недвижимого имущества, переданного в обеспечение пожизненного содержания, либо выплаты ему выкупной цены ренты.

Контрольные вопросы

1. Как можно раскрыть понятие и содержание договора продажи жилых помещений?
2. Какие существенные условия договора продажи жилых помещений вам известны?
3. Каким образом можно охарактеризовать договор мены жилых помещений?
4. Какие особенности присущи договору дарения жилого помещения?

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

5. Какими характеристиками обладает пожертвование как разновидность дарения?
6. Как можно определить договор ренты и какие виды его существуют?
7. Каковы особенности договора постоянной ренты?

Аналитические вопросы и задания

1. Что входит в содержание права собственности на жилые помещения?
2. В чем заключаются особенности продажи жилых помещений?
3. Что происходит с правами на земельный участок при продаже находящегося на нем жилого дома?
4. Существуют ли законодательные запреты и ограничения на получение подарков?
5. В каких случаях даритель может отказаться от исполнения договора дарения?
6. В чем заключаются отличия пожизненной ренты от пожизненного содержания с иждивением?
7. Перечислите сделки с жилыми помещениями, не подлежащие государственной регистрации.

Тест

1. Цена в договоре продажи жилого помещения:
   а) является существенным условием договора;
   б) не является существенным условием договора, так как при ее отсутствии взимается обычная для данного вида товара плата;
   в) указывается только при продаже жилых помещений вместе с земельным участком.

2. В случае передачи продавцом жилого помещения, не соответствующего условиям договора продажи недвижимости о качестве, покупатель вправе потребовать от продавца:
   а) соразмерного уменьшения покупной цены;
   б) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
   в) возмещения свои расходов на устранение недостатков недвижимости;
   г) совершения одного из указанных в п. «а», «б», «в» действий по выбору покупателя.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

3. Какова стоимость общего объема содержания в месяц по договору пожизненного содержания с иждивением, предусматривающему отчуждение имущества бесплатно:
   а) не менее двух установленных в соответствии с законом величин прожиточного минимума на душу населения в Российской Федерации;
   б) не менее двух минимальных размеров оплаты труда;
   в) не менее одного минимального размера оплаты труда;
   г) не менее двух установленных в соответствии с законом величин прожиточного минимума на душу населения в соответствующем субъекте Российской Федерации по месту нахождения имущества, являющегося предметом договора пожизненного содержания с иждивением.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Глава 9. Вещные права на жилые помещения лиц, не являющихся собственниками

В результате изучения главы 9 студент должен:

- **знать** виды вещных прав на жилые помещения лиц, не являющихся собственниками жилого помещения, основные нормативные акты в сфере регулирования прав на жилые помещения лиц, не являющихся собственниками жилого помещения, основания прекращения прав на жилые помещения лиц, не являющихся собственниками жилого помещения;
- **уметь** раскрывать сущность и содержание вещных прав на жилое помещение лиц, не являющихся собственниками; выявлять проблемы реализации прав на жилое помещение лиц, не являющихся собственниками жилого помещения;
- **владеть** понятийным аппаратом, который используется законодателем при регулировании вещных прав лиц, не являющихся собственниками жилого помещения.

При рассмотрении ограниченных вещных прав на жилые помещения следует отметить, что на сегодняшний день законодатель не приводит полного перечня таковых ни в Жилищном[1], ни в Гражданском кодексе. В разделе II «Право собственности и другие вещные права на жилые помещения» ЖК РФ данному вопросу в самых общих чертах посвящена глава 5 «Права и обязанности собственника жилого помещения и иных проживающих в принадлежащем ему помещении граждан». Однако и в ней отсутствует перечень тех лиц, которых можно рассматривать как обладателей вещных прав на жилое помещение. В данной главе рассматриваются прежде всего права и обязанности собственника жилого помещения (ст. 30 ЖК РФ); права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении (ст. 31 ЖК РФ); обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд (ст. 32 ЖК РФ); пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу (ст. 33 ЖК РФ); пользование жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением (ст. 34 ЖК РФ); выселение гражданина, право пользования которого прекращено или который нарушает правила пользования жилым помещением (ст. 35 ЖК РФ).

Как видно из данного перечня, законодатель не проводит систематизацию ограниченных вещных прав в отношении жилого помещения.

---

[1] Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 31.12.2014) // СЗ РФ. 03.01.2005. № 1 (ч. I). Ст. 14; СЗ РФ. 05.01.2015. № 1 (ч. I). Ст. 52.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Проблема разграничения вещных и обязательственных прав в первую очередь относится к вопросам, которые должны быть разрешены гражданским законодательством. Раздел II «Право собственности и другие вещные права» ГК РФ должен был бы решить поставленный вопрос. Однако в ст. 216 «Вещные права лиц, не являющихся собственниками» законодатель также не устанавливает критерии для определения ограниченных вещных прав, приводя лишь неполный перечень рассматриваемых далее прав лиц, не являющихся собственниками. Следует отметить, что в перечень ст. 216 даже не были включены вещные права членов семьи собственника жилого помещения, предусмотренные главой 18 «Право собственности и другие вещные права на жилые помещения», что зачастую приводит к ошибочным заявлениям о том, что данные права не являются вещными.

Глава 18, включенная в структуру ГК РФ, представляется крайне неудачной, поскольку, не решая основной задачи базового закона — определить, что является объектом данных правоотношений и какие виды вещных прав на жилое помещение, кроме права собственности, могут возникать, она по сути дублирует отдельные положения ЖК РФ. При этом происходит «смешение» по предмету регулирования правоотношений, поскольку вопросы «пользования жилыми помещениями частного жилищного фонда» отнесены к компетенции жилищного законодательства в соответствии со ст. 4 ЖК РФ.

Еще одной проблемой при определении наличия ограниченных вещных прав на жилое помещение у лиц, не являющихся собственниками, является неопределенность законодателя в вопросе государственной регистрации этих прав. По общему правилу, ограниченные вещные права рассматриваются как «обременения» права собственности на объект недвижимости и вследствие этого должны проходить государственную регистрацию (ст. 4 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»[1]). В настоящее время право (именно право, а не обязанность!) провести регистрацию своего права пользования жилым помещением в виде обременения, т.е. как ограниченное вещное право, прямо закреплено только за лицами, пользующимися жилыми помещениями на основании завещательного отказа. Кроме того, поскольку законодатель предусматривает возможность применения аналогии в отношении прав получателя ренты по правилам, установленным для отказополучателя, то можно сделать вывод о том, что лицо, пользую-

[1] Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 06.04.2015) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // СЗ РФ. 28.07.1997. № 30. Ст. 3594.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

щееся жилым помещением на основании ст. 34, также вправе произвести регистрацию своего права. Вместе с тем самое распространенное право — право членов семьи собственника, на сегодняшний день не подлежит государственной регистрации. В связи с этим рассмотрение ограниченных вещных прав в сфере жилищного законодательства достаточно затруднено, поскольку, как уже было отмечено, четких критериев того, что представляют собой вещные права на жилое помещение лиц, не являющихся собственниками, в законе нет.

Таким образом, при отсутствии четких критериев разделения вещных и обязательственных прав на жилые помещения в данной главе мы будем руководствоваться положением о том, что *вещные права* представляют собой права лиц, не являющихся собственниками по владению, пользованию и распоряжению (в любых сочетаниях) вещами, при условии, что данные правомочия возникли не на основании договора с собственником, или иными лицами, управомоченными собственником на передачу прав.

Рассмотрев основания возникновения прав на жилые помещения у лиц, не являющихся собственниками жилых помещений, а также ориентируясь на положения гражданского законодательства о вещных правах, мы можем сделать вывод о том, что именно на вещных, а не на обязательственных правах базируется право пользования жилыми помещениями:

- лиц, пользующихся жилыми помещениями в качестве членов семьи собственника (ст. 292 ГК РФ; ст. 31 ЖК РФ);
- бывших членов семьи собственника в тех случаях, когда законодатель сохраняет за ними право пользования жилыми помещениями (ст. 31 ЖК РФ; ст. 19 Федерального закона «О введении в действие ЖК РФ»[1]);
- лиц, пользующихся жилыми помещениями на основании завещательного отказа;
- лиц, являющихся членами жилищных кооперативов, и проживающих в жилых помещениях, принадлежащих кооперативам до выплаты паевого взноса.

Ограниченные вещные права следует рассматривать в контексте соотношения их объема с правами собственника жилого помещения. Право собственности, являющееся полным вещным правом, предоставляет собственнику жилого помещения максимальный объем правомочий: владение, пользование, распоряжение. Таким образом, при изучении прав указанных лиц, обладающих, на наш взгляд, вещными

[1] Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ (ред. от 28.02.2015) «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» // СЗ РФ. 03.01.2005. № 1 (ч. I). Ст. 15.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

правами ограниченного характера, мы рассматриваем объем правомочий каждой категории в сравнении с объемом прав собственников жилого помещения.

Объем вещных прав в отношении жилого помещения у лиц, не являющихся собственниками, как правило, ограничивается правом пользования жилым помещением наравне с собственником. Лица, пользующиеся жилым помещением на основании ограниченных вещных прав, как правило, не обладают правом вселять в жилое помещение иных лиц без согласия собственника (кроме членов кооперативов). Однако в качестве исключения из общего правила предусмотрено право на вселение в жилое помещение несовершеннолетних детей к родителям.

Право пользования жилым помещением за лицами, не являющимися собственниками, может носить как срочный, так и бессрочный характер, основываться на отношении правообладателя и собственника жилого помещения, обременять жилое помещение, носить самостоятельный или производный характер.

Лица, пользующиеся жилыми помещениями наравне с собственником, несут равные с ним обязанности, вытекающие из пользования таким жилым помещением. Для дееспособных и ограниченных в дееспособности пользователей жилых помещений установлена солидарная ответственность по обязательствам, вытекающим из жилищных правоотношений. Проживающие в жилом помещении на основании ограниченных вещных прав лица обязаны соблюдать жилищное законодательство, права и законные интересы других лиц, проживающих в данном жилом помещении, а также права и законные интересы лиц, проживающих в данном многоквартирном доме.

9.1. Права на жилое помещение членов кооператива до выплаты паевого взноса

Действующее жилищное законодательство предусматривает возможность вступления в жилищные, жилищно-строительные и жилищные накопительные кооперативы вне зависимости от отнесения таких лиц к категории нуждающихся в жилом помещении. В соответствии со ст. 110 ЖК РФ жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и юридических лиц в целях удовлетворения потребности в жилье, а также управления многоквартирным домом.

Таким образом, законодатель выделяет две цели создания жилищных кооперативов — удовлетворение потребности в жилье пу-

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

тем приобретения жилого помещения сначала в пользование, а затем и в собственность, и управление многоквартирным домом, так как созданный в многоквартирном доме кооператив является управляющей организацией, рассматриваемой как один из способов управления многоквартирным домом.

Жилищные кооперативы отнесены законодателем к потребительским кооперативам, следовательно, по существующей классификации ГК РФ, жилищные кооперативы являются *некоммерческими корпоративными организациями* (п. 2 ст 123.1. ГК РФ).

Членство в жилищных кооперативах предусмотрено как для физических, так и для юридических лиц (за исключением жилищных накопительных кооперативов, в которых членство юридических лиц запрещено п. 1 ст. 5 Федерального закона «О жилищных накопительных кооперативах»[1]). Законодатель устанавливает, что физические лица (как граждане РФ, так и иностранные граждане и лица без гражданства) вправе стать членами кооператива с 16 лет (ст. 26 ГК РФ). В отношении юридических лиц можно сказать, что они вправе становиться членами жилищных кооперативов, если это не запрещено законом, регулирующим деятельность такого юридического лица.

При изучении прав и обязанностей членов жилищных кооперативов на жилое помещение следует отметить, что на их содержание оказывает влияние такой фактор, как уплата *паевого взноса*. До полной уплаты паевого взноса член кооператива не является собственником предоставленного ему в пользование жилого помещения. Собственником построенного или приобретенного жилого дома и переданных ему членами кооператива денежных средств является кооператив как юридическое лицо. В соответствии со ст. 218 ГК РФ, ст. 129 ЖК РФ права члена кооператива, выплатившего полностью свой паевой взнос, в отличие от прав члена кооператива, уплатившего взнос не в полном объеме, следует рассматривать как права собственника соответствующего жилого помещения. Поэтому в данном разделе представлены права только тех членов кооператива, которые не полностью выплатили паевой взнос и не стали собственниками жилого помещения.

Права членов кооператива в отношении жилого помещения до выплаты паевого взноса можно рассматривать как ограниченные вещные права, так как право на жилое помещение возникает из такого юридического факта, как членство в кооперативе. Таким образом, основанием владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения жилым помещением является членство

[1] Федеральный закон от 30.12.2004 № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах» // СЗ РФ. 03.01.2005. № 1 (ч. I). Ст. 41.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

в жилищном кооперативе. Соответственно, в случае выхода или исключения из кооператива данные права прекращаются.

Объем прав членов кооператива в целом идентичен объему прав лиц, пользующихся жилым помещением в качестве нанимателя по договору социального найма (за исключением таких специфических прав, как право на замену жилого помещения, право на обмен и право на приватизацию). Для удобства рассмотрения совокупности прав члена кооператива в отношении жилого помещения выделим среди них:

- право пользования жилым помещением по его назначению (проживание в жилом помещении);
- право вселения в жилое помещение лиц в качестве членов семьи;
- право на заключение договоров, направленных на пользование жилым помещением другими лицами (аренда, наем и др.);
- право на вселение временных жильцов;
- право на раздел жилого помещения между лицами, имеющими право на пай.

Право на пользование жилым помещением возникает с момента предоставления жилого помещения члену кооператива. Основанием для вселения члена кооператива в жилое помещение является решение общего собрания кооператива о предоставлении члену кооператива жилого помещения в соответствии с паевым взносом (п. 1 ст. 124 ЖК РФ). Член кооператива вправе пользоваться жилым помещением в соответствии с его назначением, предусмотренным п. 1 ст. 17 ЖК РФ.

Член кооператива вправе вселить в жилое помещение иных лиц в качестве членов семьи. Права членов семьи члена кооператива в отношении жилого помещения не являются самостоятельными, а носят производный характер от права члена кооператива. Это означает, когда член кооператива утрачивает право пользования жилым помещением, находящимся в собственности кооператива, члены его семьи также утрачивают право пользования жилым помещением.

В качестве особого случая прекращения членства в кооперативе рассматривается смерть члена кооператива. В этом случае наследники умершего члена кооператива имеют право вступить в кооператив. Однако законодатель устанавливает правило, в соответствии с которым в кооператив может быть принят только один наследник (так как число членов кооператива не может превышать количество жилых помещений в многоквартирном доме). Данное правило не применяется в отношении жилищных накопительных кооперативов, поскольку подобное ограничение в Федеральном законе «О жилищных накопительных кооперативах» отсутствует.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

В случае смерти члена жилищного или жилищно-строительного кооператива и перехода пая по наследству в ст. 131 ЖК РФ установлено преимущественное право вступления в члены жилищного кооператива. Данное правило действует, если пай не был завещан одному наследнику, либо если наследник не имеет права вступить в кооператив (например, ему не исполнилось 16 лет). В таком случае лицо, обладающее преимущественным правом на вступление в кооператив, становится членом кооператива с обязанностью выплатить наследнику (или наследникам) причитающуюся им долю паенакопления. Данное положение основывается на том, что ЖК РФ не регулирует вопросы перехода пая к наследникам и преимущества в получении пая, а устанавливает только возможность вступить в кооператив преимущественно перед другими наследниками. *Пай (паенакопление)* представляет собой все фактически уплаченные платежи в счет паевого взноса члена кооператива и наследуется по правилам, установленным ГК РФ. Поэтому лицо, вступившее в кооператив, обязано выдать остальным наследникам соответствующую часть паенакопления по правилам наследственного законодательства.

В соответствии со ст. 131 ЖК РФ в случае смерти члена жилищного кооператива преимущественное право на вступление в члены жилищного кооператива имеет его супруг при условии, что этот супруг имеет право на часть пая. Право на часть пая у супруга — члена кооператива возникает, если брак был заключен в период, когда член кооператива осуществлял платежи в счет паевого взноса. В зависимости от того, какая сумма была выплачена в период брака, будет определяться супружеская доля (половина уплаченных в период брака платежей). Остальная часть паенакопления представляет собой часть наследственной массы и должна распределяться в соответствии с правилами наследственного законодательства.

Если супруг не имел права на паенакопление (в период существования брака паевые платежи не производились, или между супругами был заключен брачный договор, или супруг отказался от вступления в кооператив), то преимущественное право на вступление в кооператива переходит к наследнику члена жилищного кооператива, имеющему право на часть пая и проживающему совместно с наследодателем. Следует отметить, что в данной категории лиц рассматриваются наследники, призываемые к наследству, а не все лица, которые вообще могут являться наследниками умершего члена кооператива. Обычно в данном случае речь идет о наследниках первой очереди (если таковые имеются). Не стоит забывать и том, что если супруг умершего, например, не имел права на паенакопление и не мог по этому основанию вступить в коо-

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

ператив, то его также следует рассматривать в качестве претендента по второму основанию, предусмотренному в ст. 131 ЖК РФ.

В следующей очереди в качестве претендентов на вступление в кооператив рассматриваются лица из числа наследников члена жилищного кооператива, не проживавших совместно с наследодателем. Данные лица вправе претендовать на вступление в кооператив только при отсутствии супруга и наследников, проживающих совместно с наследодателем.

При отсутствии наследников, желающих вступить в кооператив, право на вступление переходит к члену семьи, проживавшему совместно с наследодателем и не являющимся его наследником. Данное лицо не имеет права на паенакопление, так как не призывается к наследству, оно обязано внести паевой взнос в размере фактически уплаченном наследодателем. В данном случае кооператив выдает паенакопление наследникам кооператива, которые не могут или не желают вступать в кооператив.

При наличии нескольких лиц, желающих вступить в кооператив, и невозможности достигнуть между ними соглашения, спор решается в судебном порядке. При рассмотрении спора будет иметь значение материальное положение лица, желающего вступить в кооператив (для того, чтобы у него имелась возможность в дальнейшем вносить платежи), а также его обеспеченность другими жилыми помещениями.

Вопрос о преимущественном праве на вступление в кооператив представляется достаточно важным, так как в зависимости от того, кто станет членом кооператива, определяется и будущий собственник жилого помещения. Лицо, вступившее в кооператив вместо умершего члена кооператива, принимает на себя его права и обязанности в кооперативе, обязано осуществлять дальнейшие платежи в счет паевого взноса и после полной выплаты становится собственником жилого помещения.

Как уже отмечалось, положения ст. 131 ЖК РФ действуют, если пай не был завещан, если наследник пая не может или не хочет вступить в кооператив, а также при условии, если право собственности на квартиру не перешло от кооператива к наследодателю. В последнем случае наследование осуществляется по правилам наследственного права, ведь в состав наследства включается не пай (паенакопление), а жилое помещение.

Если никто из перечисленных в ст. 131 ЖК РФ не реализует свое право на вступление в кооператив, кооператив обязан выдать пай (паенакопление) наследникам умершего члена кооператива. Кооператив вправе принять нового участника из состава своих членов либо сто-

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

роннее лицо (если никто из членов кооператива не претендует на освободившееся жилое помещение).

Пай члена кооператива представляет собой имущественное право участника корпоративного юридического лица. Вследствие этого право на пай может принадлежать не только члену кооператива, но и иным лицам, например супругу (как общая собственность). Лица, имеющие право на пай, не становятся участниками кооператива, поскольку законодатель предусматривает, что количество членов кооператива не может быть больше, чем количество жилых помещений в строящемся или приобретаемом многоквартирном доме (п. 1 ст. 112 ЖК РФ). Такие члены семьи члена кооператива имеют те же права, что и лица, не обладающие правом на пай, однако в случае утраты родственных отношений с членом кооператива они вправе претендовать на раздел жилого помещения по правилам, установленным в ст. 127 ЖК РФ.

Право на раздел жилого помещения может быть реализовано, если каждому из лиц, имеющих право на пай, может быть выделено изолированное жилое помещение или имеется техническая возможность переустройства и (или) перепланировки неизолированных помещений в изолированные жилые помещения. В таком случае можно говорить о появлении вместо одного жилого помещения нескольких самостоятельных объектов жилищных прав. Таким образом, п. 1 ст. 112 ЖК РФ о соответствии членов жилищного кооператива количеству жилых помещений не нарушается.

Член жилищного кооператива вправе вселять в жилое помещение других лиц в качестве членов семьи без согласия кооператива. Лица, вселенные в качестве членов семьи члена кооператива в жилое помещение, не обладают таким правом (вселение лиц без согласия члена кооператива не допускается), за исключением несовершеннолетних детей, вселяемых к родителям.

Право на заключение договоров, направленных на пользование жилым помещением, как возмездных (аренда, наем), так и безвозмездных (безвозмездное пользование), возможно только с согласия кооператива (ст. 128 ЖК РФ). В соответствии со ст. 128 ЖК РФ на заключение договора потребуется согласие лиц, вселенных в качестве членов семьи члена кооператива. При заключении договора один экземпляр передается кооперативу (как собственнику жилого помещения).

Аналогично реализуется право на вселение временных жильцов. Вселение временных жильцов в жилое помещение, находящееся в собственности кооператива, осуществляется членом кооператива с согласия совместно проживающих с ним членов семьи и уведомлением кооператива. Законодатель не предусматривает основания для

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

отказа в реализации данного права со стороны кооператива. Вселение временных жильцов осуществляется на основании правил, предусмотренных ст. 80 ЖК РФ.

В соответствии с п. 4 ст. 218 ГК РФ и ст. 129 ЖК РФ при полной уплате паевого взноса членом кооператива право собственности на жилое помещение переходит от кооператива к члену кооператива. Основанием для возникновения права собственности на жилое помещение является полная выплата членом кооператива паевого взноса, о чем ему должен быть выдан соответствующий документ в правлении кооператива. На основании данного документа член кооператива вправе получить свидетельство о собственности на жилое помещение. Стоит отметить, что *момент возникновения права собственности на жилое помещение*, перешедшее от кооператива к члену кооператива, полностью выплатившему паевой взнос, связан не с моментом регистрации права собственности такого члена кооператива, а с моментом полной выплаты паевого взноса.

Поскольку с момента полной выплаты паевого взноса член кооператива становится собственником жилого помещения, к правам обязанностям данного лица в отношении жилого помещения, а также к правам и обязанностям лиц, вселенных в жилое помещение в качестве членов семьи члена кооператива, будут применяться положения раздела II «Право собственности и другие вещные права на жилые помещения» ЖК РФ.

9.2. Права на жилые помещения членов семьи собственника жилого помещения

Права на жилое помещение членов семьи собственника жилого помещения возникают у лиц, вселенных собственником жилого помещения в жилое помещение в качестве членов своей семьи. Законодатель устанавливает примерный перечень лиц, которые могут быть вселены в жилое помещение в качестве членов семьи собственника. Прежде всего к данной категории относятся лица установленной степени родства в отношении собственника жилого помещения в соответствии с семейным законодательством (родители, дети, супруги, иные родственники). Также в качестве обязательного условия для вселения лиц в качестве членов семьи требуется регистрация в данном жилом помещении собственника, так как законодатель предусматривает, что члены семьи собственника — это лица, «...проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении». Собственник вправе вселить в свое жилое помещение в качестве чле-

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

нов семьи и иных лиц, даже если отсутствуют с ними родственные связи, например, нетрудоспособных иждивенцев (как собственника, так и уже вселенных членов его семьи). Допускается вселение в качестве членов семьи и иных граждан (например, лиц, проживающих совместно с собственником без регистрации брака).

Вне зависимости от основания, по которому собственник решил вселить то или иное лицо в свое жилое помещение в качестве члена семьи, с момента вселения эти лица приобретают равные с собственником права по пользованию жилым помещением и несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением.

Вместе с тем соглашением между собственником и членами его семьи может быть установлено, что в пользование членам семьи собственника предоставляются не все жилое помещение, а отдельные комнаты в квартире собственника, или установлен определенный порядок пользования общими помещениями в квартире. Кроме того, соглашением с собственником может быть определен размер расходов члена семьи собственника на оплату жилого помещения и коммунальных услуг и т.д. Поскольку ЖК РФ не устанавливает специальных требований к порядку заключения такого соглашения, а также к его форме и условиям, на основании ч. 1 ст. 7 ЖК РФ к таким соглашениям применяются правила ГК РФ о гражданско-правовых сделках[1].

В связи с тем, что члены семьи собственника вправе пользоваться жилым помещением в качестве места проживания наравне с собственником, они могут защищать свое право от любых лиц, в том числе и от собственника, путем применения вещно-правовых способов защиты. Самым распространенным в данном случае является негаторный иск о нечинении препятствий в пользовании жилым помещением. Поскольку члены семьи собственника обладают вещными правами на жилое помещение, прекратить такое право собственник жилого помещения по своему усмотрению не вправе. Закон не предусматривает оснований лишения права пользования жилым помещением лица, являющегося членом семьи собственника иначе, как по судебному решению.

Члены семьи собственника, приобретая право пользования жилым помещением, не вправе распоряжаться жилым помещением и вселять в данное жилое помещение других лиц. Такое положение вытекает из анализа ст. 31 ЖК РФ. Вместе с тем постановлением Пленума ВС РФ

[1] Постановление Пленума ВС РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // Бюллетень ВС РФ. № 9. 2009.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

от 02.07.2009 № 14 установлено, что на основании ст. 679 ГК РФ о безусловном праве нанимателя по договору найма и граждан, постоянно с ним проживающих, на вселение в жилое помещение несовершеннолетних детей, а также ч. 1 ст. 70 ЖК РФ о праве родителей на вселение в жилое помещение своих несовершеннолетних детей без обязательного согласия остальных членов семьи нанимателя по договору социального найма и наймодателя, по аналогии закона (ч. 1 ст. 7 ЖК РФ) с целью обеспечения прав несовершеннолетних детей за членами семьи собственника жилого помещения признается право на вселение своих несовершеннолетних детей в жилое помещение независимо от согласия собственника.

Таким образом, члены семьи собственника обладают *правом пользования жилым помещением*, которое не является самостоятельным правом, а носит производный характер от права собственности на жилое помещение, закрепленное за его собственником. Данное положение подкрепляется п. 2 ст. 292 ГК РФ, в которой установлено, что в случае отчуждения жилого помещения право пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника прекращается, если иное не установлено законом.

К исключениям, предусмотренным законом, можно отнести право пользования жилым помещением на основании завещательного отказа (ст. 33 ЖК РФ) и право пользования жилым помещением, закрепленное за лицами, которые на момент приватизации имели равные с собственником приватизированного жилого помещения права на пользование этим жилым помещением и не стали собственниками в результате приватизации (ст. 19 Федерального закона «О введении в действие ЖК РФ»[1]).

В качестве оснований лишения права пользования рассматриваются те, которые предусмотрены для всех категорий пользователей жилых помещений: использование жилого помещения не по назначению; разрушение или порча жилого помещения, влекущая его утрату; нарушение прав и законных интересов соседей (п. 2 ст. 35 ЖК РФ). «При установлении перечисленных нарушений собственник вправе предупредить члена семьи о необходимости устранить нарушения. Если указанные нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, собственник жилого помещения также вправе назначить данному гражданину разумный срок для проведения ремонта жилого помещения. В случае, если данный гражданин после предупреждения собственника жилого помещения продолжает нарушать права

[1] Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» // СЗ РФ. 03.01.2005. № 1 (ч. I). Ст. 15.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

и законные интересы соседей, использовать жилое помещение не по назначению или без уважительных причин не проведет необходимый ремонт, данный гражданин по требованию собственника жилого помещения подлежит выселению на основании решения суда».

Прекращение права пользования жилыми помещениями собственника возможно также в случае утраты с собственником родственных связей и признания лица бывшим членом семьи собственника.

9.3. Права на жилые помещения бывших членов семьи собственника

В соответствии с п. 4 ст. 31 ЖК РФ «в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи». Это означает, что *бывшие члены семьи собственника* утрачивают право пользования жилым помещением и должны освободить его (ч. 1 ст. 35 ЖК РФ). В противном случае собственник жилого помещения вправе требовать их выселения в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

В случае наличия договора между собственником и бывшим членом семьи собственника вещные права пользования последнего все равно прекращаются. Соглашение с собственником свидетельствует о возникновении прав обязательственных взамен прекратившихся вещных. В этом случае права бывшего члена семьи собственника регулируются не столько жилищным, сколько гражданским законодательством. Объем и срок данных прав будут определяться соглашением с собственником.

В отношении лиц, не заключивших с собственником соответствующего соглашения, действует общее правило о прекращении права пользования жилым помещением лицами, признанными «бывшими членами семьи собственника». В данном случае следует определить круг лиц, к которым может применяться данная формулировка. Как известно, семейные отношения устанавливаются на основании различных юридических и фактических обстоятельств. Семейные отношения базируются на основании кровного родства, заключении брака и отношений свойства. Из перечисленных оснований только в одном случае можно говорить о прекращении семейных отношений с достаточной долей определенности — прекращение семейных отношений, строящихся на заключении брака, связано с его расторжением или

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

признанием недействительным. При расторжении брака, или признании его недействительным, признается также прекращение семейных отношений с лицами, являющимися членами семьи бывшего супруга. Прекращаются семейные отношения с лицами, являющимися членами семьи умершего супруга и т.д.

Отдельно следует заметить о прекращении семейных отношений с лицами, которые лишены родительских прав в отношении своих несовершеннолетних детей. По общему положению, несмотря на прекращение семейных отношений, в данном случае закон исходит из того, что родители, лишенные родительских прав, признаются бывшими членами семьи своих детей и лишаются права пользования жилым помещением, им принадлежащим. Однако дети, чьи родители были лишены родительских прав, не могут быть лишены права пользования жилыми помещениями, принадлежащими таким родителям, поскольку лишение прав в данном случае не лишает таких родителей обязанности по обеспечению несовершеннолетних детей жильем.

В остальных случаях, как правило, признание утраты семейных (родственных, кровных отношений) требует судебного решения[1].

Пункт 4 ст. 31 ЖК РФ предусматривает возможность сохранения права пользования жилыми помещениями за бывшими членами семьи собственника, если ответчик возражает против иска и судом будут установлены следующие обстоятельства:

1) отсутствие у бывшего члена семьи собственника жилого помещения оснований приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением (т.е. у бывшего члена семьи собственника не имеется другого жилого помещения в собственности, отсутствует право пользования другим жилым помещением по договору найма; бывший член семьи не является участником договора долевого участия в строительстве жилого дома, квартиры или иного гражданского правового договора на приобретение жилья и др.);
2) отсутствие у бывшего члена семьи собственника возможности обеспечить себя иным жилым помещением (купить квартиру, заключить договор найма жилого помещения и др.) по причине имущественного положения (отсутствует заработок, недостаточно средств) и других заслуживающих внимания обстоятельств (состояние здоровья, нетрудоспособность по возрасту или состоянию здоровья, наличие нетрудоспособных иждивенцев, потеря работы, учеба и т.п.).

---

[1] Постановление Пленума ВС РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // Бюллетень ВС РФ. № 9. 2009.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

При наличии указанных обстоятельств суд вправе установить срок для решения жилищных проблем бывшего члена семьи собственника, сохранив на этот период право пользования жилым помещением. На продолжительность срока пользования, установленного судебным решением, влияют такие обстоятельства, как возможность совместного проживания собственника и бывшего члена семьи в одном жилом помещении, материальное положение бывшего члена семьи, а также принципы разумности и справедливости с учетом конкретных обстоятельств дела.

Законодатель предусматривает, что право пользования в течение установленного срока сохраняется только в случае, если жилое помещение не перейдет к другому собственнику. Если в период действия установленного судом срока права пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника право собственности этого собственника на жилое помещение будет прекращено по тем или иным основаниям (например, в связи со смертью собственника жилого помещения, в результате совершения собственником гражданско-правовых сделок), то право пользования данным жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекратится одновременно с правом собственности до истечения указанного срока (ч. 5 ст. 31, ч. 1 ст. 35 ЖК РФ).

Досрочное прекращение права предусмотрено, когда до истечения установленного периода бывший член семьи собственника улучшит свои жилищные условия (приобретет жилое помещение, получит право пользования другим жилым помещением в качестве нанимателя или члена семьи и т.д.).

Бывшие члены семьи собственника жилого помещения в соответствии с п. 4 ст. 31 ЖК РФ вправе потребовать от собственника предоставления другого жилого помещения при условии, если собственник исполняет в отношении них алиментные обязательства. Следует отметить, что перечень лиц, являющихся алиментообязанными, а также основания возникновения алиментных обязательств определяются Семейным кодексом РФ (п. 4 ст. 30, ст. 80—105 СК РФ).

Возможность возложения указанной обязанности на собственника жилого помещения в отношении бывшего члена семьи собственника жилого помещения связана с такими основаниями, как «...продолжительность состояния супругов в браке; длительность совместного проживания собственника жилого помещения и бывшего члена его семьи в жилом помещении; возраст, состояние здоровья, материальное положение сторон; период времени, в течение которого собственник жилого помещения исполнял и будет обязан исполнять алиментные обязательства в пользу бывшего члена своей семьи; наличие у собственника жилого помещения денежных средств для приоб-

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

ретения другого жилого помещения бывшему члену своей семьи; наличие у собственника жилого помещения помимо жилого помещения, в котором он проживал с бывшим членом своей семьи, иных жилых помещений в собственности, одно из которых может быть предоставлено для проживания бывшему члену семьи, и т.п.»[1].

Следует отметить, что в ЖК РФ отсутствует указание на то, в каком порядке и на каких условиях и праве собственник жилого помещения должен обеспечить бывшего члена своей семьи, в отношении которого он исполняет алиментные обязательства, иным жилым помещением (на праве собственности, на основании договора найма или аренды, на основании договора безвозмездного пользования). Вследствие отсутствия мнения законодателя по данному вопросу его решение отнесено к компетенции суда, рассматривающего иск собственника жилого помещения о прекращении права пользования жилым помещением за бывшим членом семьи. Поэтому суд вправе обязать собственника жилого помещения обеспечить бывшего члена его семьи другим жилым помещением как по договору найма или безвозмездного пользования, так и на праве собственности (т.е. купить жилое помещение, подарить, построить и т.д.). При вынесении решения суд должен руководствоваться принципом разумности и основываться на возможностях, имеющихся у собственника жилого помещения.

Действие п. 4 ст. 31 ЖК РФ не распространяется на несовершеннолетних детей собственника жилого помещения (несовершеннолетние дети не могут быть признаны «бывшими членами семьи»), на лиц, приобретших самостоятельное право на данное жилое помещение (например, общее имущество супругов, передача доли в праве собственности по договору и т.д.). Не применяются положения о прекращении права пользования за бывшими членами семьи собственника в отношении лиц, указанных в ст. 19 Федерального закона «О введении в действие ЖК РФ». Сохраняется право пользования жилым помещением и за лицами, пользующимися такими помещениями на основании завещательного отказа.

9.4. Пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу

В соответствии со ст. 33 ЖК РФ право пользования жилым помещением принадлежит лицам, пользующимся жилым помещением на ос-

[1] Постановление Пленума ВС РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // Бюллетень ВС РФ. № 9. 2009.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

новании завещательного отказа. Положение о завещательном отказе предусмотрено ст. 1137—1138 ГК РФ. В соответствии с п. 1 ст. 1137 «завещатель вправе возложить на одного или нескольких наследников по завещанию или по закону исполнение за счет наследства какой-либо обязанности имущественного характера в пользу одного или нескольких лиц (отказополучателей), которые приобретают право требовать исполнения этой обязанности (завещательный отказ)». Таким образом, завещательный отказ — это вид завещательного распоряжения, содержащийся в завещании. Завещательный отказ можно рассматривать как обременение прав, поскольку сохраняет силу при переходе права собственности на имущество, в отношении которого установлен: «При последующем переходе права собственности на имущество, входившее в состав наследства, к другому лицу право пользования этим имуществом, предоставленное по завещательному отказу, сохраняет силу» (п. 2 ст. 1137 ГК РФ).

Содержание завещательного отказа определяет объем и срок его действия. В соответствии с законом завещательный отказ в отношении жилого помещения может обязать наследника, к которому переходит жилой дом, квартира или иное жилое помещение, предоставить другому лицу на период жизни этого лица или на иной срок право пользования этим помещением или его определенной частью (п. 2 ст. 1137 ГК РФ).

Особенностью завещательного отказа является то, что законодатель *не предусматривает его обязательной регистрации в качестве обременения недвижимого имущества.* В силу ст. 33 ЖК РФ гражданин, проживающий в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу, вправе потребовать государственной регистрации права пользования жилым помещением, возникшего из завещательного отказа.

Следует отметить, что завещательный отказ в отличие от завещания действителен в течение трех лет. Таким образом, может возникнуть определенная проблема в связи с отсутствием государственной регистрации завещательного отказа при отчуждении жилого помещения наследником третьему лицу. Последнее, являясь добросовестным приобретателем, не может проверить наличие в жилом помещении лиц, сохраняющих право пользования таким помещением после перехода права собственности на него.

Лицо, пользующееся жилым помещением на основании завещательного отказа, обладает правом пользования таким помещением наравне с собственником жилого помещения. Право отказополучателя ограничивается только пользованием жилым помещением в качестве места проживания. Если гражданин, пользующийся жилым помещением на основании завещательного отказа, использует это жилое

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

помещение не по назначению, систематически нарушает права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращается с жилым помещением, допуская его разрушение, собственник жилого помещения вправе предупредить данного гражданина о необходимости устранить нарушения. Если указанные нарушения влекут разрушение жилого помещения, его собственник также вправе назначить данному гражданину разумный срок для проведения ремонта жилого помещения. Когда гражданин после предупреждения собственника жилого помещения продолжает нарушать права и законные интересы соседей, использовать жилое помещение не по назначению или без уважительных причин не проводит необходимый ремонт, по требованию собственника жилого помещения он подлежит выселению на основании решения суда.

Завещательный отказ может быть установлен на определенный срок, при этом определяться данный срок может по-разному — как указанием на период или дату (абсолютно определенный срок), так и указанием на какое-либо событие (относительно определенный срок). Если действие завещательного отказа не ограничено каким-либо сроком, то он будет действовать в течение жизни гражданина-отказополучателя или периода существования юридического лица — отказополучателя.

Завещательный отказ является личным правом отказополучателя. Данное положение говорит о том, что *право завещательного отказа нельзя передать другому лицу*. Право на получение завещательного отказа действует в течение трех лет со дня открытия наследства. Однако в завещании может быть назначен другой отказополучатель, если назначенный в завещании отказополучатель умрет до открытия наследства или одновременно с наследодателем, либо откажется от принятия завещательного отказа или не воспользуется своим правом на получение завещательного отказа, либо лишится такого права (ст. 1137 ГК РФ).

Отказополучатель, принявший завещательный отказ, вправе вселиться в жилое помещение, зарегистрировать свое право в реестре недвижимого имущества и пользоваться жилым помещением в качестве места жительства, как и собственник. В случае принятия завещательного отказа отказополучатель, являющийся дееспособным или ограниченным в дееспособности лицом, обязан соблюдать жилищное законодательство, нести наравне с собственником жилого помещения расходы, связанные с содержанием жилого помещения, в том числе оплатой коммунальных услуг, услуг по ремонту и содержанию жилого помещения и общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Отказополучатель не обладает иными правами в отношении жилого помещения: он не вправе распоряжаться жилым помещением, осуществлять его перепланировку, принимать решение об исключении его из жилищного фонда и т.д. Отказополучатель, как и члены семьи собственника, и иные лица, пользующиеся жилым помещением на ограниченных вещных правах, не вправе вселять без согласия собственника в жилое помещение кого-либо, кроме своих несовершеннолетних детей.

Принятие завещательного отказа рассматривается как право, а не обязанность отказополучателя, поэтому он вправе не принимать завещательный отказ путем оформления отказа у нотариуса или невступления в права в течение трех лет с момента открытия наследства.

9.5. Пользование жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением

Договор пожизненного содержания с иждивением предусмотрен параграфом 4 главы 33 «Рента и пожизненное содержание с иждивением» ГК РФ. В соответствии с данным договором получатель ренты, являющийся физическим лицом, передает принадлежащее ему недвижимое имущество в собственность плательщику ренты, который приобретает обязанности по пожизненному содержанию с иждивением данного гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц) (п. 1 ст. 601 ГК РФ)[1].

К рассматриваемому договору применяются правила параграфа 3 о пожизненной ренте и общие положения о ренте и пожизненном содержании (параграф 1 гл. 33 ГК РФ).

Несмотря на то, что получатель ренты с момента перехода права на жилое помещение (его регистрации) больше не является собственником жилья, он продолжает пользоваться жилым помещением, если иное не установлено договором пожизненного содержания с иждивением. Прекратить право пользования жилым помещением гражданина — получателя ренты можно только с его согласия, а также в случае предоставления ему другого жилого помещения для проживания.

В соответствии с ЖК РФ право пользования жилым помещением гражданина, пользующегося таким помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением, относится к вещным правам (ст. 34 ЖК РФ) и регулируется по аналогии с правом лиц, пользующихся жилым помещением на основании завещательного отказа.

[1] В данном параграфе рассматривается только право пользования, возникающее на основании договора пожизненного содержания с иждивением. Подробно о договоре пожизненного содержания с иждивением рассказано в параграфе 8.5 учебника.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Таким образом, получатель ренты по договору пожизненного содержания с иждивением обладает равными с плательщиком ренты — собственником жилого помещения правами в части пользования. Кроме того, если получатель ренты является дееспособным лицом, то он несет солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования таким жилым помещением.

Объем прав лица, пользующегося жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением, так же как и у большинства других рассмотренных нами лиц, пользующихся жилым помещением на основании ограниченных вещных прав, *состоит в наличии у них правомочия пользования*. Законодатель не наделяет данных лиц возможностью распоряжаться жилым помещением, правом вселять в жилое помещение третьих лиц без согласия собственника и возможностью передавать свое право пользования третьим лицам. Как и остальные лица, пользующиеся жилым помещением на основании ограниченных вещных прав, лицо, пользующееся жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением, *вправе зарегистрировать в данном жилом помещении своих несовершеннолетних детей*. Регистрация иных лиц независимо от того, состоят ли они в родственных отношениях с получателем ренты, допускается только с согласия собственника.

Право пользования жилым помещением на основании завещательного отказа и на основании договора пожизненного содержания с иждивением можно охарактеризовать как *личное и неотчуждаемое право*. Законодатель устанавливает, что данное право действует в пределах срока жизни пользователя (а в случае установления определенного срока в завещании или договоре пожизненного содержания с иждивением — в течение такого срока). Право пользования жилым помещением на основании пожизненного содержания с иждивением, как и право пользования на основании завещательного отказа, обладает важным признаком вещного права, которое отсутствует у членов семьи собственника, — *правом следования*. Наличие данного права предполагает, что ограниченное вещное право рассматривается как обременение права собственности, которое сохраняется на всем протяжении существования вещи независимо от перехода данной вещи к новому собственнику. В отношении вопроса о пользовании жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением и завещательного отказа отсутствует возможность применения к данным лицам положений п. 4 ст. 31 ЖК РФ и п. 2 ст. 292 ГК РФ.

Кроме того, лицо, пользующееся жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением, вправе, как

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

и отказополучатель, произвести государственную регистрацию своего права в установленном порядке.

9.6. Выселение гражданина, право пользования жилым помещением которого прекращено или который нарушает правила пользования жилым помещением

Право пользования жилым помещением, вытекающее из ограниченных вещных прав, как правило, носит бессрочный характер (за исключением вариантов, когда завещательный отказ установлен на определенный в завещании срок). Вместе с тем данное право может прекратиться по иным обстоятельствам, указанным в законе. Данные обстоятельства могут носить как объективный (без вины пользователя), так и субъективный (при наличии виновных действий пользователя) характер.

Основания прекращения права пользования жилым помещением для лиц, которые не являются собственниками таких помещений, можно также разделить на общие с собственником основания (использование жилого помещения не по назначению, разрушение или порча жилого помещения, систематическое нарушение прав и законных интересов соседей) и на специальные (утрата родственных отношений с собственником, истечение срока действия завещательного отказа при установлении такого срока, исключение или выход из кооператива до выплаты паевого взноса).

Вне зависимости от того, по какому основанию прекратилось право пользования жилым помещением, *лицо, право пользования которого прекратилось, обязано освободить жилое помещение и прекратить им пользоваться.* Собственник вправе установить срок для освобождения жилого помещения лицом, право пользования которого прекратилось.

Если, несмотря на требование собственника, лицо, право которого прекратилось, продолжает пользоваться жилым помещением, собственник вправе потребовать его выселения на основании решения суда. Наличие или отсутствие у лиц, утративших право пользования жилым помещением другого жилого помещения, не имеет существенного значения.

Таким образом, законодатель не предусматривает *принудительного выселения* лица, у которого прекратилось право пользования жилым помещением, на основании только решения собственника. Необходимо установить, действительно ли обстоятельства, с которыми собственник связывает основания прекращения права пользования его жилым помещением, имели место. Поскольку в соответствии со ст. 40 Конституции РФ произвольное лишение жилища не допускается, все

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

обстоятельства, на которые ссылается собственник, должны быть проверены и подтверждены судом.

В отношении лиц, пользующихся жилым помещением в качестве членов семьи собственника, таким основанием будет являться утрата родственных отношений с собственником. Если собственник желает прекратить право пользования своим жилым помещением лицом, которое он более не относит к членам своей семьи, ему необходимо будет доказать, что родственные отношения с таким лицом прекращены. В судебном порядке будут рассматриваться обстоятельства, которые являются достаточными для юридического прекращения родственных отношений. К таким обстоятельствам, в частности, можно отнести расторжение брака, смерть общих родственников, лишение родительских прав. В остальных случаях суд с учетом всех обстоятельств дела (отказ от ведения общего хозяйства лиц с собственником жилого помещения, отсутствие у них с собственником общего бюджета, общих предметов быта, неоказание взаимной поддержки друг другу и т.п., а также выезд в другое место жительства) может вынести решение о прекращении семейных отношений и признании лица бывшим членом семьи собственника жилого помещения. В постановлении Пленума ВС РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» отмечается, что данные обстоятельства должны оцениваться в совокупности с другими доказательствами, представленными сторонами.

Также в качестве основания для прекращения права пользования жилым помещением за лицами, пользующимися жилым помещением в качестве члена семьи собственника, рассматривается переход права собственности на жилое помещение к другому собственнику. Такое положение предусмотрено ст. 292 ГК РФ, в которой устанавливается, что право пользования за лицами, являющимися членами семьи бывшего собственника, не сохраняется. Исключение предусмотрено для лиц, указанных в ст. 19 Федерального закона «О введении в действие ЖК РФ», как уже было отмечено в параграфе 9.2.

Для членов жилищных, жилищно-строительных и жилищных накопительных кооперативов установлено, что выход или исключение из кооператива лиц, не полностью внесших паевой взнос, прекращает право пользования жилым помещением кооператива. Такие лица подлежат выселению на основании ст. 133 ЖК РФ.

В соответствии с п. 2 ст. 35 ЖК РФ, если лицо, пользующееся жилым помещением на основании решения суда, принятого с учетом п. 4 ст. 31 ЖК РФ, или на основании завещательного отказа, или на основании иных вещных прав, использует это жилое помещение не по на-

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

значению, систематически нарушает права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращается с жилым помещением, допуская его разрушение, собственник жилого помещения вправе предупредить данного гражданина о необходимости устранить нарушения. Данное положение свидетельствует о том, что именно собственник жилого помещения рассматривается как лицо, права которого нарушаются недобросовестным пользователем. Поскольку ответственность за содержание жилого помещения и соблюдение жилищного законодательства лежит на собственнике, законодатель предусматривает ответственность собственника как за собственные действия по соблюдению жилищного законодательства, так и за действия тех лиц, которым собственник предоставил свое жилое помещение в пользование.

Как уже отмечалось, следует разделять основания, по которым собственник принимает решение о предъявлении иска о выселении лиц, пользующихся жилым помещением, в суд. Если вины таких лиц нет и выселение происходит не по причине нарушения жилищного законодательства, а с целью защиты права собственника, то суды обязаны рассмотреть вопрос о сохранении за выселяемым лицом (лицами) права пользования жилым помещением собственника на ограниченный период для решения жилищных проблем. При установлении вины выселяемых суды не рассматривают данные вопросы. Лица, которые виновно, умышленно, систематически нарушают жилищное законодательство, а также, несмотря на предупреждения собственника и установление срока для устранения нарушения, продолжают данные действия, не могут сохранить право пользования жилым помещением даже при отсутствии у них другого жилого помещения.

Выселение в таких случаях рассматривается как крайняя мера ответственности, поэтому она возможна лишь при установлении факта систематичности противоправных виновных действий со стороны указанных лиц, а также членов их семьи. В связи с этим суд должен удостовериться, что собственник жилого помещения предупреждал лиц, пользующихся его жилым помещением, об ответственности и предоставлял разумный срок для устранения нарушений.

При наличии фактов, свидетельствующих о злонамеренном и систематическом нарушении жилищного законодательства, а также при отсутствии каких-либо действий, свидетельствующих о том, что лица, пользующиеся жилым помещением собственника, намерены устранить последствия нарушений и соблюдать в дальнейшем нормы жилищного законодательства, суд принимает решение о прекращении права пользования жилым помещением за лицами, не являющимися собственниками.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Контрольные вопросы

1. Кого можно признать членом семьи собственника?
2. Какие права имеет бывший член семьи собственника жилого помещения?
3. Какими правами на жилое помещение обладают члены семьи собственника и какие обязанности на него возлагаются?
4. Какие основания предусмотрены для сохранения права пользования жилым помещением за бывшими членами семьи собственника?
5. Вправе ли бывшие члены семьи собственника пользоваться жилым помещением против воли собственника?
6. На какие категории лиц не распространяется действие п.4 ст. 31 ЖК РФ?
7. Как осуществляется государственная регистрация права пользования жилым помещением на основании завещательного отказа?
8. Имеет ли право получатель ренты сохранить за собой право пользования жилым помещением после заключения договора?
9. Каковы последствия добровольного выхода и исключения из жилищного кооператива?
10. Вправе ли исключенный (вышедший) член кооператива выкупить жилое помещение у кооператива?

Аналитические вопросы

1. В чем заключается особенность вещных прав лиц, не являющихся собственником жилого помещения по сравнению с иными вещными правами?
2. Вправе ли пользоваться жилым помещением лицо, являющееся членом семьи собственника, но не зарегистрированное собственником в жилом помещении в установленном порядке?
3. Имеет ли член семьи собственника, вселенный в жилое помещение, право зарегистрировать в последнем других лиц, являющихся членами его семьи?
4. На чем основывается возможность сохранения за бывшим членом семьи собственника права пользования жилым помещением?
5. Распространяется ли правило о государственной регистрации права пользования жилым помещением, установленное п. 3 ст. 33 ЖК РФ, на получателя ренты по договору пожизненного содержания с иждивением?

Задачи

1. После смерти гражданина Иванова И.В. его дочери, гражданке Ивановой З.И., досталась по наследству квартира. В соответствии

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

с завещанием отца в данной квартире имела право проживать старшая дочь Иванова И.В. — гражданка Ветрова О.И.

Поскольку совместное проживание в квартире не представлялось возможным из-за неприязненных отношений, Иванова З.И. заключила с гражданином Симоновым Р.Т. договор купли-продажи квартиры.

Став собственником, Симонов Р.Т. предъявил Ветровой О.И. иск о признании ее утратившей право пользования жилым помещением на основании норм ЖК РФ.

Проанализируйте ситуацию. Какие нормы законодательства подлежат применению в данном случае? Какое решение должен принять суд?

2. Гражданка Рыбакова Г.П. предъявила гражданину Зуеву И.М. иск о признании его утратившим право на жилое помещение.

Свое требование Рыбакова Г.П. обосновала тем, что Зуев И.М. является сыном ее бывшего мужа, который умер в марте 2015 г. Рыбакова Г.П. являлась собственником жилого помещения, которое досталось ей по наследству от родителей. В 2013 г. она согласилась зарегистрировать в жилом помещении сына своего мужа от первого брака, если данное лицо не будет там проживать. Однако после смерти мужа его сын, Зуев И.М., решил вселиться в жилое помещение, несмотря на возражения Рыбаковой Г.П.

Проанализируйте ситуацию. Приобрел ли Зуев И.М. право пользования жилым помещением после регистрации? Является ли Зуев И.М. членом семьи Рыбаковой Г.П.? Какое значение имеет смерть отца Зуева И.М.? Какое решение должен принять суд?

3. Гражданин Иванов С.В., проживающий в жилом помещении, принадлежащем на праве собственности его сестре, заключил брак с гражданкой Симаковой Н.Д. После заключения брака Иванов С.В. попросил сестру зарегистрировать в жилом помещении свою супругу. Сестра не дала своего согласия. Иванов С.В. обратился в юридическую консультацию для разъяснения ему его жилищных прав.

Проанализируйте ситуацию. Какой объем прав в отношении жилого помещения имеется у Иванова С.В.? Вправе ли Иванов С.В. зарегистрировать в жилом помещении свою супругу без согласия сестры, которая является единственным собственником жилого помещения? Вправе ли сестра прекратить его пользование жилым помещением? Какие условия для этого должны быть соблюдены?

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Глава 10. Оформление прав на жилое помещение и сделок с ним

В результате изучения главы 10 студент должен:

- **знать** понятие и особенности форм сделок, направленных на приобретение жилых помещений в частную собственность, основы правового регулирования государственной регистрации прав на жилые помещения и сделок с ним, основные этапы ее осуществления, основные правила государственной регистрации обременений (ограничений) жилого помещения как объекта недвижимого имущества;
- **уметь** раскрывать сущность правового регулирования и особенности оформления прав на жилое помещение и сделок с ним;
- **владеть** понятийным аппаратом, который использовался ранее и используется в настоящее время законодателем при регулировании вопросов оформления прав на жилое помещение и сделок с ним.

10.1. Форма сделок, направленных на приобретение жилых помещений в частную собственность

В соответствии с п. 1 ст. 288 ГК РФ[1] собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением. Причем собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. В частности, он вправе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (п. 2 ст. 209 ГК РФ).

Собственники жилых помещений вправе распоряжаться своим жильем при совершении гражданско-правовых сделок, к которым относятся сделки, направленные на приобретение жилых помещений в собственность, например, купля-продажа, мена, дарение, рента, завещание. Другие лица вправе приобрести жилое помещение в собственность, заключив одну из указанных сделок. Рассмотрим сделку, направленную на приобретение жилых помещений в частную собственность.

Договор купли-продажи жилых помещений является самой распространенной сделкой в гражданском праве, направленной на отчуждение жилого помещения. По договору купли-продажи недвижимого

[1] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 06.04.2015) // СЗ РФ. 05.12.1994. № 32. Ст. 3301.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

имущества продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество, а покупатель обязуется принять недвижимое имущество и уплатить оговоренную денежную сумму (ст. 549 ГК РФ).

Ссылка на форму договора продажи недвижимости содержится в ст. 550 ГК РФ. Договор продажи недвижимости заключается в *письменной форме* путем составления одного документа, который подписывается сторонами. Несоблюдение письменной формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность.

В настоящее время отсутствует правило обязательности нотариального оформления договора продажи недвижимого имущества. *Переход права собственности* на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит *государственной регистрации* (п. 1 ст. 551 ГК РФ) в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее — Закон о государственной регистрации)[1].

Когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию другой стороны, а в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации об исполнительном производстве, также по требованию судебного пристава-исполнителя вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой стороне связанные с этим убытки (п. 3 ст. 551 ГК РФ).

Помимо договора купли-продажи недвижимого имущества, Гражданский кодекс РФ содержит правило об оформлении еще одного документа — *передаточного акта или иного документа о передаче*, на основании которого осуществляется передача жилого помещения продавцом и принятие его покупателем (п. 1 ст. 556 ГК РФ). При этом, если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

Если одна из сторон уклоняется от подписания документа о передаче недвижимости на условиях, предусмотренных договором, это считается отказом соответственно продавца от исполнения обязанности передать имущество, а покупателя — обязанности принять имуще-

[1] Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 06.04.2015) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // СЗ РФ. 28.07.1997. № 30. Ст. 3594.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

ство. Принятие покупателем недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости, когда такое несоответствие оговорено в документе о передаче недвижимости, не является основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора.

Договор мены жилого помещения достаточно распространен в жилищной сфере современной России. В соответствии со ст. 567 ГК РФ по договору мены каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны один товар в обмен на другой. По договору мены собственник любого жилого помещения может обменять принадлежащее ему жилище на другое жилище, а также на любое имущество, не изъятое из гражданского оборота. К договору мены применяются правила о купле-продаже (глава 30 ГК РФ), в тех случаях, когда это не противоречит правилам главы 31 ГК РФ и существу мены. При этом каждая из сторон признается продавцом товара, который она обязуется передать, и покупателем товара, который она обязуется принять в обмен.

Договор мены заключается в простой письменной форме путем составления одного документа, которых подписывается сторонами. Поэтому не допускается какая-либо иная форма этого договора, как например обмен телеграммами, письмами и т.д. Нарушение требования о простой письменной форме договора мены жилого помещения влечет в силу ст. 550 ГК РФ его недействительность. С момента подписания договора у каждой стороны возникают права и обязанности по передаче жилого помещения друг другу.

Закон не предусматривает обязательного правила о нотариальном удостоверении договора мены жилого помещения, однако стороны вправе по своему желанию договор мены нотариально удостоверить. Переход права собственности на недвижимость по договору мены к покупателю в силу закона подлежит государственной регистрации.

Передача жилого помещения оформляется подписанием сторонами передаточного акта или иного документа, который подтверждает передачу жилого помещения продавцом и принятие его покупателем. Если какая-либо из сторон уклоняется от подписания документа о передаче жилого помещения, это считается отказом от исполнения договора.

В силу ст. 572 ГК РФ *договор дарения* жилого помещения, это договор, в соответствии с которым собственник безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне жилое помещение.

Договор дарения является одним из традиционных видов гражданско-правовых договоров, направленных на отчуждение собствен-

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

ности. Применяется он и в жилищной сфере. Существенным отличием договора дарения жилого помещения от договора купли-продажи и договора мены жилого помещения является его безвозмездность. Сторона, которая передает жилое помещение, не получает взамен никакого вознаграждения.

Дарение является договором, так как всегда требует согласия другой стороны — одаряемого на принятие дара. Как правило, такое согласие выражается в форме принятия дара. Договор дарения жилого помещения совершается в простой письменной форме путем составления одного документа (ст. 161 ГК РФ).

В случаях, предусмотренных соглашением сторон, стороны вправе нотариально удостоверить договор дарения (пп. 2 п. 2 ст. 163 ГК РФ). Нотариальное удостоверение договора дарения жилого помещения обеспечивает проверку законности сделки, в том числе наличия у каждой из сторон права на ее совершение. Такое удостоверение осуществляется нотариусом или должностным лицом, имеющим право совершать такое нотариальное действие, в порядке, установленном Основами законодательства Российской Федерации о нотариате[1].

Следует отметить, что с 01.03.2013 в связи с принятием Федерального закона «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»[2] правило о государственной регистрации договора дарения жилого помещения отменено. Поэтому договоры дарения жилого помещения вступают в силу с момента их подписания, а не регистрации. Государственной регистрации подлежит только переход права собственности по договору дарения жилого помещения в силу обязательности государственной регистрации прав на недвижимое имущество (ст. 4 Закона о государственной регистрации, ст. 131 ГК РФ).

В главе 33 ГК РФ предусмотрено право собственника произвести отчуждение своего имущества под выплату ренты или за пожизненное содержание с иждивением. По такому договору собственник (*получатель ренты*) имеет право передать другой стороне (*плательщику ренты*) в собственность жилое помещение, а последний в обмен на предоставленное имущество обязуется периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме (п. 1 ст. 583 ГК РФ).

---

[1] Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1) (ред. от 29.12.2014) // Российская газета. № 49. 1993, 13 марта.

[2] Федеральный закон от 30.12.2012 № 302-ФЗ (ред. от 04.03.2013) «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // СЗ РФ. 31.12.2012. № 53 (ч. I). Ст. 7627.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

По договору ренты допускается установление обязанности выплачивать ренту по выбору сторон как *бессрочно* (*постоянная рента*), так и на срок жизни получателя ренты (*пожизненная рента*). Пожизненная рента может быть установлена на условиях пожизненного содержания гражданина с иждивением (п. 2 ст. 583 ГК РФ).

Форма договора ренты установлена ст. 584 ГК РФ. Согласно указанной статье договор ренты подлежит нотариальному удостоверению, а договор, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, подлежит также государственной регистрации. Однако, правила о государственной регистрации отдельных сделок с недвижимым имуществом, содержащиеся в частности, в ст. 584 ГК РФ с 01.03.2013 не применяются к договорам, заключаемым после дня вступления в силу Федерального закона от 30.12.2012 № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».

Государственной регистрации подлежит только переход права собственности по договору ренты в силу обязательности государственной регистрации прав на недвижимое имущество (ст. 4 Закона о государственной регистрации, ст. 131 ГК РФ).

Договор ренты жилого помещения совершается в простой письменной форме путем составления одного документа (ст. 161 ГК РФ). Следует отметить, что несоблюдение простой письменной формы лишает возможности в случае спора в будущем ссылаться в подтверждение сделки и ее условий на свидетельские показания, однако не лишает стороны права приводить письменные и другие доказательства (ст. 162 ГК РФ).

В соответствии со ст. 1119 ГК РФ завещатель вправе по своему усмотрению завещать имущество любым лицам, это право ограничивается только правилами об обязательной доле в наследстве (ст. 1149 ГК РФ). Основанием для наследования жилого помещения является завещание. *Завещание* представляет собой одностороннюю сделку, которая создает права и обязанности после открытия наследства.

Правила наследования жилых помещений по завещанию определены в главе 62 «Наследование по завещанию» ГК РФ. Оформление завещание должно отвечать требованиям законодательства, в частности, оно должно быть составлено в письменной форме, а также удостоверено нотариусом.

Однако закон допускает удостоверение завещания другими лицами в случаях, оговоренных в п. 7 ст. 1125, ст. 1127 и п. 2 ст. 1128 ГК РФ. Составление завещания в простой письменной форме допускается только при наступлении чрезвычайных обстоятельств, в которых ока-

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

зался гражданин. Если правила Гражданского кодекса о письменной форме завещания не соблюдены, такое завещание является недействительным.

В завещании в обязательном порядке должны быть указаны место и дата его удостоверения. Гражданский кодекс РФ предоставляет гражданам право вносить неограниченное количество изменений в завещание, вплоть до его отмены. Если в завещание внесено изменение, или оно отменено с соблюдением установленного для таких случаев порядка, ранее совершенное завещание утрачивает силу. Следует отметить, что в соответствии с принципом свободы завещания граждане вправе завещать свое имущество, в том числе жилое помещение, любым лицам. Однако свобода завещания не абсолютна. Это касается ограничения свободы завещания правилами об обязательной доле в наследстве, которая предусмотрена в ст. 1149 ГК РФ.

При составлении и нотариальном удостоверении завещания по желанию завещателя может присутствовать такое лицо, как свидетель. Если завещание составляется и удостоверяется в присутствии свидетеля, оно должно быть им подписано и на завещании должны быть указаны фамилия, имя, отчество и место жительства свидетеля в соответствии с документом, удостоверяющим его личность. Нотариус обязан предупредить свидетеля, а также гражданина, подписывающего завещание вместо завещателя, о необходимости соблюдать тайну завещания (ст. 1123 ГК РФ).

При удостоверении завещания нотариус обязан разъяснить завещателю содержание статьи 1149ГК РФ о праве на обязательную долю в наследстве и сделать об этом на завещании соответствующую надпись.

Если право совершения нотариальных действий предоставлено законом должностным лицам органов местного самоуправления и должностным лицам консульских учреждений Российской Федерации, завещание может быть удостоверено вместо нотариуса соответствующим должностным лицом с соблюдением правил ГК РФ о форме завещания, порядке его нотариального удостоверения и тайне завещания.

Договор участия в долевом строительстве жилья регламентирован Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»[1].

[1] Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 01.03.2015) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2015) // СЗ РФ. 03.01.2005. № 1 (ч. I). Ст. 40.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

По *договору участия в долевом строительстве* (далее — договор) одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Требования к форме договора определены в п. 3 ст. 3 указанного закона. Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено законодательством РФ. Государственная регистрация договоров участия в долевом строительстве и прав участников долевого строительства на объекты долевого строительства регламентирована ст. 25.1.Закона о государственной регистрации.

Для государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве наряду с документами, необходимыми для государственной регистрации в соответствии с законодательством РФ, представляются документы с описанием объекта долевого строительства, составленные застройщиком и согласованные с соответствующим участником долевого строительства, с указанием местоположения объекта долевого строительства на плане создаваемого объекта недвижимого имущества и планируемой площади объекта долевого строительства.

По договору *о залоге недвижимого имущества* (договору об ипотеке) одна сторона — залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны — залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными ст. 1 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»[1].

Требования к форме договора ипотеки определены ст. 10 указанного закона. Договор об ипотеке заключается в письменной форме путем составления одного документа. Причем этот договор подлежит обяза-

[1] Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 06.04.2015) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // СЗ РФ. 20.07.1998. № 29. Ст. 3400.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

тельной государственной регистрации. В случае отсутствия каких-либо данных в договоре ипотеки, определенных ст. 9 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», такой договор не подлежит государственной регистрации в качестве договора об ипотеке. Несоблюдение правил о государственной регистрации договора об ипотеке влечет его недействительность, и такой договор считается ничтожным.

Закон допускает нотариальное удостоверение договора об ипотеке или договора, влекущего за собой возникновение ипотеки в силу закона, для целей внесения соответствующих сведений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В этом случае в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, заявитель представляет нотариально засвидетельствованную копию такого договора.

10.2. Государственная регистрация прав на жилое помещение и сделок с ним

В соответствии со ст. 18 ЖК РФ[1] право собственности и иные вещные права на жилые помещения подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных ГК РФ, Законом о государственной регистрации и ЖК РФ.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним — юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ.

Следует отметить, что в соответствии с Законом о государственной регистрации именно государственная регистрация является единственным законодательным подтверждения зарегистрированного права.

Регистрация осуществляется согласно ст. 131 ГК РФ о том, что право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество, включая возникновение, переход, ограничение и прекращение, подлежат государственной регистрации. Государственная регистрация прав производится на всей территории Российской Федерации по установленной Законом о регистрации системе записей о правах на каждый объект недвижимого имущества в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее — ЕГРП).

Правовую основу государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним составляют Конституция РФ, ГК РФ, Закон

[1] Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 31.12.2014) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.05.2015) // СЗ РФ. 03.01.2005. № 1 (ч. I). Ст. 14.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

о государственной регистрации, иные федеральные законы, издаваемые в соответствии с ними другие нормативные правовые акты России.

Регистрация осуществляется в отношении права собственности и других вещных прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии со ст. 130, 131, 132 и 164 ГК РФ. Наряду с государственной регистрацией вещных прав на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации ограничения (обременения) прав на него, в том числе сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда. Ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество, возникающие на основании договора либо акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных законом. После государственной регистрации права на жилое помещение новые собственники приобретают право собственности и имеют возможность распоряжаться жилыми помещениями.

Порядок государственной регистрации прав и отказа в регистрации устанавливается Законом о государственной регистрации, а также Правилами ведения ЕГРП[1].

Сведения, содержащиеся в ЕГРП, являются общедоступными (за исключением сведений, доступ к которым ограничен федеральным законом) и предоставляются органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, по запросам любых лиц в виде выписки из ЕГРП или в ином виде, определенном органом нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации прав. Непосредственно функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляет Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

Требование о государственной регистрации сделок с жилыми помещениями не является абсолютным для любых видов сделок с жилыми помещениями, под регистрацию не подпадают права, возникающие из договора коммерческого, социального найма жилого помещения (гл. 35 ГК РФ).

---

[1] Приказ Минэкономразвития России от 23.12.2013 № 765 (ред. от 26.03.2015) «Об утверждении правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, состава номера регистрации, порядка присвоения при проведении государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним объектам недвижимого имущества условных номеров, которым в установленном законодательством Российской Федерации порядке не присвоен кадастровый номер, форм свидетельства о государственной регистрации права и специальной регистрационной надписи на документах, требований к заполнению свидетельства о государственной регистрации прав и специальной регистрационной надписи, а также требований к формату специальной регистрационной надписи в электронной форме» (зарегистрировано в Минюсте России 10.07.2014 № 33054) // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. № 46. 17.11.2014.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

В отношении наиболее распространенных договоров — купли-продажи и мены недвижимости действует правило, закрепленное в ст. 551 ГК РФ, в соответствии с которой предусматривается регистрация только перехода права собственности, регистрировать договор не нужно, он является действительным с момента его подписания. Однако до недавнего времени обязанность регистрации договоров купли-продажи и мены жилого помещения (п. 2 ст. 558 ГК РФ) распространялась как на договор, так и на переход права собственности, но не подлежит применению к договорам, заключенным после 01.03.2013 (Федеральный закон «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»).

В отношении *договора дарения* недвижимого имущества и *договора ренты*, предусматривающего отчуждение жилья, требование о государственной регистрации договора утратило силу. Регистрации подлежит только переход права собственности. Такие правила были установлены и применительно к договору аренды недвижимости (ст. 609 ГК РФ), договора аренды здания, сооружения (ст. 651 ГК РФ), договора аренды недвижимости и для договора аренды предприятия (ст. 658 ГК РФ).

Однако для отдельных сделок предусматривается отдельная регистрация как сделки, так и перехода права собственности. К договорам, при заключении которых необходима их регистрация, относится *договор участия в долевом строительстве жилья* (п. 3 ст. 4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации») и *договор ипотеки* (п. 2 ст. 10 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).

На практике зачастую одна из сторон уклоняется от регистрации перехода права собственности. В этом случае другая сторона вправе обратиться в суд в соответствии со ст. 165 ГК РФ, а суд, изучив все необходимые обстоятельства, может вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности.

Непосредственно порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним содержится в главе III Закона о государственной регистрации. Указанный раздел включает информацию о содержании единого государственного реестра прав, его конкретных разделов, порядок внесения соответствующих записей.

Порядок проведения государственной регистрации прав определен в ст. 13 названного закона.

1. Прием документов, представленных для государственной регистрации прав, их регистрация.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

2. Правовая экспертиза документов, в том числе проверка законности сделки (за исключением нотариально удостоверенной сделки) и установление отсутствия противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на объект недвижимого имущества, а также других оснований для отказа в государственной регистрации прав или ее приостановления, предусмотренных законодательством РФ.
3. Внесение записей в ЕГРП на недвижимое имущество при отсутствии указанных противоречий и других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав.
4. Совершение надписей на правоустанавливающих документах и выдача удостоверений о произведенной государственной регистрации прав.

Закон о государственной регистрации предусматривает сроки проведения такой процедуры — в течение 10 рабочих дней со дня приема заявления и документов, необходимых для государственной регистрации, если иные сроки не установлены федеральным законом.

Что касается государственной регистрации ипотеки земельных участков, зданий, сооружений, нежилых помещений, то она проводится в течение 15 рабочих дней со дня приема заявления и документов, необходимых для государственной регистрации, ипотеки жилых помещений не позднее чем в течение пяти рабочих дней с указанного дня. Важно, что отказ в приеме документов, представленных для государственной регистрации прав, не допускается.

Проведенная государственная регистрация возникновения и перехода прав на жилое помещение удостоверяется по выбору правообладателя свидетельством о государственной регистрации прав или выпиской из Единого государственного реестра прав. При этом свидетельство о государственной регистрации прав оформляется только в форме документа на бумажном носителе. Проведенная государственная регистрация договоров и иных сделок удостоверяется посредством совершения в документе специальной регистрационной надписи о содержании сделки и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

Форма свидетельства о государственной регистрации прав и форма специальной регистрационной надписи, состав включаемых в них сведений и требования к их заполнению, а также требования к формату специальной регистрационной надписи в электронной форме устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации прав.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Основанием для проведения государственной регистрации жилого помещения в соответствии со ст. 16 Закона о государственной регистрации является заявление правообладателя, сторон договора или уполномоченного им (ими) на то лица при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, если иное не установлено федеральным законом, а также по требованию судебного пристава-исполнителя. Требования к документам, представляемым на государственную регистрацию прав на жилое помещение, определены в ст. 18 Закона о государственной регистрации. Указанные документы должны содержать описание недвижимого имущества и, если иное не установлено законодательством РФ, вид регистрируемого права и в установленных законодательством случаях должны быть нотариально удостоверены, скреплены печатями, должны иметь надлежащие подписи сторон или определенных законодательством должностных лиц.

Тексты документов, представляемых на государственную регистрацию прав, должны быть написаны разборчиво, наименования юридических лиц — без сокращения, с указанием их мест нахождения. Фамилии, имена и отчества физических лиц, адреса их мест жительства должны быть написаны полностью.

Глава IV Закона о государственной регистрации посвящена вопросам государственной регистрации отдельных видов прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В статье 23 указанного закона определена специфика государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в многоквартирных домах. Эта специфика проявляется в том, что государственная регистрация возникновения, перехода, ограничения (обременения) или прекращения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

Статья 23.1 Закона о государственной регистрации определяет особенности государственной регистрации ограничения (обременения) права собственности на помещения в наемном доме, на являющийся наемным жилой дом.

Государственная регистрация ипотеки установлена ст. 29 Закона о государственной регистрации и производится на основании совместного заявления залогодателя и залогодержателя либо нотариуса, удостоверившего договор об ипотеке или договор, влекущий за собой возникновение ипотеки в силу закона, после государственной регистрации вещных прав залогодателя на соответствующее недвижимое имущество или права, являющегося предметом ипотеки. К указанному заявлению прилагается договор об ипотеке или договор, влекущий

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

возникновение ипотеки в силу закона, вместе с указанными в таком договоре документами.

Помимо Закона о государственной регистрации специфика регистрации отдельных видов сделок отражена в отдельных федеральных законах и иных нормативных правовых актах, в частности, Земельном кодексе РФ[1], федеральных законах «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации и договор ипотеки» и «Об ипотеке (залоге недвижимости)», различных ведомственных документах и инструкциях.

Процедура государственной регистрации осуществляется не безвозмездно. В главе 25.3 Налогового кодекса РФ (далее — НК РФ) установлена государственная пошлина за совершение такого действия. В соответствии со ст. 333.33 НК РФ государственная пошлина уплачивается:

- за государственную регистрацию прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, договоров об отчуждении недвижимого имущества: для физических лиц — 2000 руб.; для организаций — 22 000 руб.;
- внесение изменений в записи ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним: для физических лиц — 350 руб.; для организаций — 1000 руб.;
- государственную регистрацию ипотеки, включая внесение в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним записи об ипотеке как обременений прав на недвижимое имущество: для физических лиц — 1000 руб.; для организаций — 4000 руб.;
- внесение изменений в записи ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним в связи с соглашением об изменении или о расторжении договора об ипотеке: для физических лиц — 200 руб.; для организаций — 600 руб.

10.3. Государственная регистрация обременений (ограничений) жилого помещения как объекта недвижимого имущества

Согласно нормам Закона о государственной регистрации, помимо государственной регистрации прав на недвижимость и отдельных, предусмотренных законодательством сделок, также государственной регистрации подлежат ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество.

[1] Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 08.03.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.04.2015) // СЗ РФ. 29.10.2001. № 44. Ст. 4147.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

К *ограничениям (обременениям) прав* относятся установленные законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условия, запреты, стесняющие правообладателя при реализации права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества. Примерный перечень таких объектов приведен в ст. 1 Закона о государственной регистрации: сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, концессионное соглашение, арест имущества и др.

Ограничения могут быть установлены законом или уполномоченными органами в установленном законодательством порядке. Общим для всех видов ограничений является то, что при переходе прав на недвижимое имущество и, в частности, на жилое помещение автоматически переходит и соответствующее ограничение (обременение). Значение государственной регистрации ограничений (обременений) состоит в том, чтобы возможный приобретатель жилого помещения знал о наличии ограничений (обременений) еще до заключения договора. Следует отметить, что ограничения (обременения) могут быть зарегистрированы только в случае наличия зарегистрированных ранее прав на жилое помещение в ЕГРП.

Порядок государственной регистрации ограничений (обременений) установлен отдельными статьями Закона о государственной регистрации, а именно порядок государственной регистрации ограничения (обременения) права собственности на помещения в наемном доме, на являющийся наемным домом жилой дом (ст. 23.1.).

Так, государственная регистрация установленного в соответствии с жилищным законодательством ограничения (обременения) права собственности на все помещения в наемном доме, на являющийся наемным домом жилой дом осуществляется по заявлению лица, принявшего в соответствии с жилищным законодательством решение об установлении цели использования здания в качестве наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования, или по заявлению сторон договора, установившего в соответствии с жилищным законодательством эту цель использования здания, если иное не установлено Законом о государственной регистрации.

Если указанное ограничение (обременение) права установлено договором с органом государственной власти или органом местного самоуправления, заявление о государственной регистрации указанного ограничения (обременения) вправе подать эти органы или лицо, заключившее данный договор с органом.

Заявление о государственной регистрации указанного ограничения (обременения) права подается в орган, осуществляющий государ-

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

ственную регистрацию прав, в течение одного месяца со дня принятия решения или заключения договора.

Контрольные вопросы

1. В какой форме заключается договор купли-продажи недвижимого имущества, каковы особенности его оформления?
2. Что понимается под государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним?
3. Для каких целей служит передаточный акт?
4. В какой форме заключается договор мены?
5. Какой законодательный акт регулирует государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним?
6. Какие этапы включает порядок проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним?

Аналитические вопросы и задания

1. Какие правовые последствия влечет государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним?
2. Проанализируйте формы различных сделок, направленных на приобретение жилых помещений в частную собственность.
3. Каков порядок заключения договора купли-продажи недвижимого имущества?
4. Проанализируйте последствия несоблюдения простой письменной формы договора ренты жилого помещения.
5. Проанализируйте цели государственной регистрации обременения (ограничения) прав на жилое помещение как объект недвижимого имущества.

Задачи

1. При проведении государственной регистрации прав были допущены технические ошибки. Проанализируйте ст. 21 Закона о государственной регистрации и определите, в каком порядке закон регламентирует исправление таких ошибок.

2. Одна из сторон договора купли-продажи жилого помещения уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость. Проанализируйте положения ст. 551 ГК РФ, касающиеся вопросов государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, и укажите, какие действия другая сторона вправе предпринять для обеспечения государственной регистрации перехода права собственности, а также на возмещение каких убытков эта сторона вправе рассчитывать.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Глава 11. Общее имущество собственников в многоквартирном доме

В результате изучения главы 11 студент должен:

- **знать** понятие многоквартирного дома, определение и состав общего имущества в многоквартирном доме, правомочия собственников общего имущества в многоквартирном доме, порядок определения и приобретения долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, вопросы содержания общего имущества в многоквартирном доме и изменения границ помещений в многоквартирном доме, основы правового регулирования права собственности на общее имущество собственников комнат в коммунальной квартире;
- **уметь** определять состав общего имущества в многоквартирном доме, размер долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, выявлять проблемы, возникающие в правоприменительной практике при владении, пользовании и распоряжении долями в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- **владеть** понятийным аппаратом, который используется в Жилищном кодексе Российской Федерации и в подзаконных актах, устанавливающих правовой режим общего имущества в многоквартирном доме.

11.1. Право собственности на общее имущество собственников в многоквартирном доме

Согласно п. 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47[1], *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.

До 1990 года многоквартирные жилые дома в СССР находились в государственной, общественной либо кооперативной собственности и являлись неделимыми объектами недвижимости. Объектом технического учета являлось домовладение. Собственником жилого дома выступало либо государство, либо юридическое лицо.

Закон Российской Федерации от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»[2] предоставил гражданам право получить занимаемые ими в государственном и му-

[1] СЗ РФ. 2006. № 6. Ст. 702.

[2] Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1991. № 28. Ст. 959.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

ниципальном жилищном фонде жилые помещения в собственность. При этом собственники приватизированного жилья стали также сособственниками либо пользователями инженерного оборудования, обслуживающего более одной квартиры, и мест общего пользования в доме. В связи с этим возникла необходимость регулировать правоотношения общей собственности на места общего пользования в многоквартирном доме.

В связи с принятием Федерального закона от 15.07.1996 № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья»[1] многоквартирные дома стали рассматриваться как единый комплекс недвижимого имущества — кондоминиум, состоящий из совокупности жилых и нежилых помещений с тесно связанным с ними назначением и следующим их судьбе общим имуществом. Участниками долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме стали собственники жилых и нежилых помещений.

После введения в действие ЖК РФ понятие «кондоминиум» было заменено понятием «многоквартирный дом». На сегодняшний день понятия «кондоминиум» законодательством не предусмотрено.

Правовой режим общего имущества в многоквартирном доме в настоящее время устанавливается ст. 289, 290 ГК РФ, главой 6 ЖК РФ, постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»[2] (далее — Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме).

В статьях 289, 290 ГК РФ право общей долевой собственности на имущество в многоквартирном доме закреплено за собственниками квартир, но не распространяется на собственников нежилых помещений. В результате возникла правовая коллизия: собственники квартир стали нести бремя содержания того имущества, которым также пользовались и собственники нежилых помещений. Главой 6 ЖК РФ данная коллизия была устранена путем введения понятия «собственник помещения», охватывающего как собственников жилых, так и собственников нежилых помещений.

---

[1] СЗ РФ. 1996. № 25. Ст. 2963. Закон утратил силу с 01.03.2005 в связи с принятием Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. I). Ст. 15.

[2] СЗ РФ. 2006. № 34. Ст. 3680.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Особенностью права общей собственности на общее имущество собственников в многоквартирном доме является то, что общая собственность возникает непосредственно в силу факта приобретения гражданами в собственность конкретных помещений. Приобретая квартиру в многоквартирном доме, собственник одновременно становится участником общей долевой собственности на общие части многоквартирного дома.

11.2. Имущество, относящееся к общему имуществу собственников в многоквартирном доме

Согласно ст. 36 ЖК РФ и п. 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности *общее имущество в многоквартирном доме*, в состав которого входят:

- помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения (помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
- крыши;
- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и др.);
- ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого или нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и др.);
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого или нежилого помещения;
- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Также в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, отопления, электроснабжения.

Согласно ст. 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»[1] бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме переходят земельные участки, на которых расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, которые сформированы до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации и в отношении которых проведен государственный кадастровый учет.

Часть 3 ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» устанавливает, что если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме любое уполномоченное указанным собранием лицо вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. Однако эта норма Конституционным Судом РФ признана не соответствующей Конституции РФ в той части, в которой она препятствует собственнику помещения в многоквартирном доме, не уполномоченному на то общим собранием собственников помещений в данном доме, обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом[2].

---

[1] СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. I). Ст. 15.

[2] Постановление Конституционного Суда РФ от 28.05.2010 № 12-П «По делу о проверке конституционности частей 2, 3 и 5 ст. 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», частей 1 и 2 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, п. 3 ст. 3 и п. 5 ст. 36 Земельного кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан Е.Ю. Дугенец, В.П. Минина и Е.А. Плеханова» // Вестник КС РФ. 2010. № 5.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Далее с момента формирования и постановки на государственный кадастровый учет земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав данного дома объекты недвижимого имущества, он переходит в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Если многоквартирный дом построен или реконструирован после введения в действие ЖК РФ, то выдача разрешения на ввод его в эксплуатацию согласно ч. 6 ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» осуществляется только тогда, когда сведения о местоположении границ земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, а также иные объекты недвижимого имущества, входящие в состав этого многоквартирного дома, внесены в государственный кадастр недвижимости. Любой земельный участок, на котором построен многоквартирный дом, еще до введения в эксплуатацию дома обязательно проходит государственный кадастровый учет и, соответственно, безвозмездно переходит в общую долевую собственность собственников помещений. расположенных в многоквартирном доме.

При определении состава общего имущества используются содержащиеся в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

Кроме того, согласно ст. 36.1 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат права на денежные средства, находящиеся на специальном счете, предназначенном для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и открытом в кредитной организации, и сформированные за счет взносов на капитальный ремонт, процентов, уплаченных в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате таких взносов, и начисленных кредитной организацией процентов за пользование денежными средствами на специальном счете. Доля собственника помещения в многоквартирном доме в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, пропорциональна суммарному размеру взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственником такого помещения и предшествующим собственником такого помещения.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

11.3. Порядок определения и приобретения долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме

По смыслу ст. 244, 245 ГК РФ при долевой собственности сособственники имеют не реальные права на имущество (в том смысле, что какая-то конкретная часть имущества принадлежит собственнику), а так называемые идеальные доли — 2/3, 3/4, 5/8, 7/16, 50/120 и т.п. Это доли в праве собственности. Если доли участников долевой собственности не могут быть определены на основании закона и не установлены соглашением всех участников, доли считаются равными.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (ч. 1 ст. 37 ЖК РФ). Это означает установление размеров (объемов) (в кв. м, в денежной сумме) общей собственности, приходящихся на конкретные жилые помещения.

Определение размера доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме имеет существенное значение. Размер платежей за содержание и ремонт общего имущества, а также количество голосов на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме определяются пропорционально доле в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома.

Право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме является категорией производной, непосредственно связанной с правом собственности на жилые помещения. Согласно ч. 2 ст. 37 ЖК РФ доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение. Поэтому доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме может быть отчуждена собственником помещения только одновременно с передачей права собственности на квартиру (ст. 290 ГК РФ).

При приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (ст. 38 ЖК РФ). Таким образом, при изменении собственника жилого или нежилого помещения доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме у нового собственника помещения всегда равна доле предшествующего собственника этого помещения. Право

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

общей долевой собственности на общее имущество неотделимо от права собственности на жилое помещение.

Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе (ч. 4 ст. 37 ЖК РФ):

- осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

Условия договора, которыми переход права собственности на помещение в многоквартирном доме не сопровождается переходом доли в праве общей собственности на общее имущество, являются ничтожными. Такой договор рассматривается как сделка, совершенная с целью, заведомо противной основам правопорядка или нравственности, и влечет последствия, предусмотренные ст. 169 ГК РФ.

Аналогичные правила установлены и применительно к денежным средствам, находящимся на специальном счете, предназначенном для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме. Согласно ст. 36.1 ЖК РФ доля собственника помещения в многоквартирном доме в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, пропорциональна суммарному размеру взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственником такого помещения и предшествующим собственником такого помещения. Право собственника помещения на долю денежных средств, находящихся на специальном счете, следует судьбе права собственности на такое помещение. При переходе права собственности на помещение доля нового собственника такого помещения в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, равна доле в праве на указанные денежные средства предшествующего собственника такого помещения. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе требовать выделения своей доли денежных средств, находящихся на специальном счете. При приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю такого помещения переходит доля в праве на находящиеся на специальном счете денежные средства, и условия договора, закрепляющие иной порядок, являются ничтожными.

На правовой режим общего имущества многоквартирного дома не распространяются положения п. 1 ст. 250 ГК РФ о праве преимущественной покупки: при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов.

Итак, на основании изложенного можно выделить *признаки общего имущества*:

- неразрывно связано с жилыми и нежилыми помещениями, в натуре не выделяется и отдельно от помещения не отчуждается;
- при отчуждении помещения следует его судьбе;
- право собственности возникает одновременно с правом собственности на помещение;
- является принадлежностью не менее чем двух помещений в многоквартирном доме;
- функционально зависит от помещения;
- предназначено для удовлетворения потребностей граждан, проживающих в многоквартирном доме.

11.4. Правомочия собственников общего имущества в многоквартирном доме и содержание такого имущества. Изменение границ помещений в многоквартирном доме

В первую очередь рассмотрим правомочия собственников общего имущества в многоквартирном доме. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют и пользуются общим имуществом в соответствии с целевым назначением, правилами пользования. Права распоряжения у них ограничены.

По решению собственников помещений, принятому на собрании, объекты общего имущества могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если такая передача не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц (ч. 4 ст. 36 ЖК РФ). Так, могут быть переданы в срочное пользование (например, на основании договора аренды) другим лицам: лестницы, лифты, технические этажи, чердаки, подвалы, земельные участки. Такая передача на возмездных началах может быть вызвана интересами получения имущественной выгоды от размещения в подвалах многоквартирных домов ресторанов, баров, кафе, магазинов; на технических этажах — мастерских по ремонту и обслуживанию передающих радиотелеаппаратуры; на крышах домов — рекламных щитов и т.д. Не подлежат отчуждению и передаче в пользование межквартирные лестничные клетки, коридоры, ограждающие и несущие конструкции, лифтовые, иные шахты,

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся внутри помещений.

Допустимо как уменьшение, так и увеличение общего имущества в многоквартирном доме с согласия всех собственников на основе реконструкции, разрешенной компетентными органами (в частности, установка современных лифтов, нового инженерного оборудования в технических подвалах и т.д.).

Согласно ч. 5 ст. 36 ЖК РФ земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования им другими лицами. Иными словами, это сервитут (ст. 274 ГК РФ). Не допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до дня введения в действие ЖК РФ. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в многоквартирном доме. Споры о сервитуте и его условиях подлежат разрешению в суде.

Весьма интересной является норма, закрепленная в ч. 6 ст. 36 ЖК РФ, устанавливающая, что в случае разрушения, в том числе случайной гибели, или сноса многоквартирного дома собственники помещений в этом доме сохраняют долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором располагался дом, и на иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома. Такие собственники владеют, пользуются и распоряжаются этим имуществом в соответствии с гражданским законодательством.

Далее перейдем к рассмотрению вопросов содержания общего имущества в многоквартирном доме. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме связано с расходами на содержание этого имущества.

Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 39 ЖК РФ). Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника. Соответственно, чем больше площадь квартиры или нежилого помещения, тем больше доля его собственника в праве общей собственности, и, следовательно, больше расходы на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Обслуживание и ремонт помещений в многоквартирном доме осуществляются за счет средств их собственников. Кроме того, собственники помещений в многоквартирном доме участвуют в расходах, связанных с обслуживанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома и содержанием придомовой территории, соразмерно занимаемой ими площади в этом доме.

В обязанности собственников помещений в многоквартирном доме входит также соблюдение технических, противопожарных, санитарно-гигиенических правил, правил содержания жилых домов. Они обязаны содержать помещения, находящиеся в их собственности, в надлежащем состоянии и осуществлять их ремонт за свой счет (Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме).

Так, согласно п. 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме общее имущество должно содержаться в состоянии, обеспечивающем:

1) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;
2) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;
3) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;
4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам[1];
6) поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома;
7) соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

---

[1] Правила предоставления коммунальных услуг гражданам, утв. постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 (ред. от 17.12.2014) «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» // СЗ РФ. 2006. № 23. Ст. 2501.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Далее необходимо рассмотреть вопросы изменения границ помещений в многоквартирном доме. В ст. 40 ЖК РФ не ограничено право собственников на создание более комфортных условий проживания. Собственник может увеличить площадь своего жилья за счет приобретения и присоединения (объединения) смежных помещений, расположенных как на одном этаже с его квартирой (комнатой), так и под ней либо выше этажом.

Границы между смежными помещениями могут быть изменены или эти помещения могут быть разделены два и более помещения без согласия собственников других помещений.

Более того, собственник вправе увеличить занимаемую им площадь за счет части общего имущества в многоквартирном доме, но только в случае реконструкции, переустройства и (или) перепланировки, которые невозможно провести без присоединения части общего имущества. Однако подобные действия уменьшают размер общего имущества многоквартирного дома, поэтому осуществлять их допустимо только с согласия всех собственников помещений в данном доме. Уменьшение размера общего имущества изменяет долю в праве общей собственности на это имущество и соответственно должно найти отражение в ЕГРП.

Если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

11.5. Право собственности на общее имущество собственников комнат в коммунальной квартире. Содержание общего имущества в коммунальной квартире

Согласно ч. 1 ст. 41 ЖК РФ собственникам комнат в коммунальной квартире принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данной квартире, используемые для обслуживания более одной комнаты. Местами общего пользования в таких квартирах являются: прихожие, коридоры, кухни, кладовки, ванные комнаты и т.п.

Изменение размера общего имущества в коммунальной квартире возможно только с согласия всех собственников комнат в данной квартире путем ее переустройства и (или) перепланировки (ч. 2 ст. 41 ЖК РФ).

Доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире пропорциональна размеру общей площади указанной комнаты (ч. 1 ст. 42 ЖК РФ).

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Это означает, что чем больше площадь комнаты конкретного собственника, тем больше у него доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире.

На основании ч. 2 ст. 42 ЖК РФ доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире пропорциональна следующей сумме: размер общей площади комнаты плюс размер площади помещений, составляющих общее имущество в коммунальной квартире (который определяется в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире этого собственника).

В силу ч. 3 ст. 42 ЖК РФ доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире следует судьбе права собственности на комнату. При переходе права собственности на комнату доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире нового собственника такой комнаты равна доле в праве общей собственности предшествующего собственника такой комнаты.

Право общей долевой собственности на общее имущество коммунальной квартиры возникает в силу приобретения комнаты и не требует самостоятельной регистрации.

В соответствии с ч. 5 ст. 42 ЖК РФ собственник комнаты в коммунальной квартире не вправе:

- осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в данной квартире;
- отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в данной квартире, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанную комнату.

В соответствии с ч. 6 ст. 42 ЖК РФ введено право преимущественной покупки комнаты в коммунальной квартире: при продаже комнаты в коммунальной квартире остальные собственники комнат в данной коммунальной квартире имеют преимущественное право покупки отчуждаемой комнаты по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях.

Продавец — собственник комнаты обязан известить в письменной форме собственников других комнат о намерении продать свою комнату с указанием цены и других условий. Если собственники других комнат откажутся от покупки или не приобретут комнату в течение одного месяца, продавец вправе продать свою комнату любому лицу.

При продаже комнаты с нарушением преимущественного права покупки любой из собственников других комнат имеет право в тече-

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

ние 3 месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя (ст. 250 ГК РФ).

Эти же правила применяются и при заключении договора мены комнаты. В случае продажи с публичных торгов право преимущественной покупки не применяется, поскольку договор заключается с лицом, выигравшим торги (ст. 477 ГК РФ).

Принятие данной нормы (ч. 6 ст. 42 ЖК) обусловлено необходимостью сократить количество квартир коммунального проживания. Однако введение данной нормы в ЖК РФ представляется спорным по следующим основаниям. Преимущественное право покупки, установленное ст. 250 ГК РФ, применяется при продаже доли в праве общей собственности третьему лицу. Однако комнаты в коммунальной квартире, как и отдельные квартиры, являются самостоятельными объектами права собственности. Поэтому именно они могут находиться как в долевой, так и в совместной собственности, а не являются имуществом, на которое распространяется правило о преимущественной покупке.

По аналогии с содержанием общего имущества в многоквартирном доме общее имущество в коммунальной квартире содержится за счет средств всех собственников комнат. Собственники комнат в коммунальной квартире несут бремя расходов на содержание общего имущества в данной квартире пропорционально своей доле в праве общей собственности на это имущество (ст. 43 ЖК РФ).

Согласно ст. 249 ГК РФ каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению. Кроме того, они несут бремя содержания общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме пропорционально своей доле.

Споры между жильцами в квартире, где проживают несколько собственников, связанные с распределением общих расходов по оплате коммунальных услуг, об определении порядка пользования местами общего пользования, рассматриваются судом. Собственники комнат могут в договоре о распределении бремени расходов между собственниками могут определить порядок пользования общим имуществом в коммунальной квартире.

Контрольные вопросы

1. Как можно определить понятие многоквартирного дома?
2. В чем суть понятия и состава общего имущества собственников помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном доме?

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

3. Каким образом характеризуется право собственности на общее имущество в многоквартирном доме: определение долей, приобретение, содержание, изменение границ?
4. Как можно охарактеризовать право собственности на общее имущество собственников комнат в коммунальной квартире?

Аналитические вопросы и задания

1. Какие ограничения прав собственников помещений в многоквартирном доме установлены в отношении доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме?
2. Каков порядок изменения границ общего имущества в многоквартирном доме?
3. Определите правовой режим общих денежных средств, находящихся на специальном счете, а также правовой режим такого счета.
4. Расскажите о правах собственников помещений, расположенных в многоквартирном доме, на земельный участок, входящий в состав общего имущества в многоквартирном доме.
5. Каков порядок определения размера доли в общем имуществе в многоквартирном доме собственника комнат в коммунальной квартире?

Тест

1. Укажите неверное утверждение в отношении определения долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме:
   а) доля в праве общей собственности на общее имущество пропорциональна размеру общей площади занимаемого им помещения;
   б) доля в праве общей собственности следует судьбе права собственности на занимаемое помещение;
   в) собственник вправе осуществить выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
   г) собственник не вправе отчуждать свою долю в праве общей собственности отдельно от права собственности на занимаемое помещение.

2. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:
   а) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

б) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
в) совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение;
г) все, указанное в п. «а» — «в»;
д) все, указанное в п. «а» и «б».

3. При продаже комнаты в коммунальной квартире:
а) остальные собственники комнат в данной коммунальной квартире не имеют преимущественное право покупки отчуждаемой комнаты;
б) остальные собственники комнат в данной коммунальной квартире имеют преимущественное право покупки отчуждаемой комнаты;
в) преимущественное право покупки отчуждаемой комнаты имеют собственники комнат в данной коммунальной квартире, нуждающиеся в улучшении жилищных условий;
г) нет верного ответа.

Задача

В коммунальной квартире многоквартирного дома были три изолированные комнаты, приватизированные проживающими в них гражданами. В одной комнате, площадью 15 кв. м, проживал пенсионер, в другой (22 кв. м) — молодая семья из 3-х человек, в третьей (41 кв. м) — семья из 5 человек.

В общем пользовании жильцов данной квартиры находились коридор площадью 8 кв. м, кухня — 10 кв. м, кладовка — 4 кв. м, газовая плита, телефон, мусоропровод, ванная и туалетная комнаты.

Между жильцами квартиры часто возникали споры по следующим вопросам:

1) какая площадь коридора, кладовки и кухни должна быть отведена каждой семье для размещения кухонного стола, вешалки и т.д.;
2) сколько дней каждая семья должна осуществлять дежурство по уборке мест общего пользования;
3) как жильцы должны оплачивать электроэнергию, потребленную в местах общего пользования;
4) в каком порядке жильцы должны пользоваться ванной комнатой для купания и стирки белья.

Разрешите спор между жильцами коммунальной квартиры.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

РАЗДЕЛ 3

ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ГРАЖДАН ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Глава 12. Предоставление жилого помещения по договору социального найма

В результате изучения главы 12 студент должен:

- **знать** понятие и особенности договора социального найма жилого помещения, основания предоставления жилых помещений по договору социального найма, порядок предоставления жилых помещений по договорам социального найма гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, права, обязанности и ответственность наймодателя, нанимателя и членов семьи нанимателя по договору социального найма, вопросы правового регулирования поднайма жилого помещения, предоставленного на основании договора социального найма, и правовой статус временных жильцов;
- **уметь** определять возможности заключения договора социального найма жилого помещения гражданином, отличать договор социального найма жилого помещения от иных договоров найма жилого помещения, выявлять проблемы, возникающие в правоприменительной практике при заключении и исполнении договора социального найма жилого помещения;
- **владеть** понятийным аппаратом, который используется в Жилищном кодексе Российской Федерации и в подзаконных актах, регулирующих договор социального найма жилого помещения.

12.1. Понятие и особенности договора социального найма жилого помещения

Основным договором, с помощью которого жилые помещения передаются во временное владение и пользование, является договор социального найма жилого помещения. По договору социального найма гражданам Российской Федерации предоставляется жилое помещение из государственного или муниципального жилищного фонда (ч. 1 ст. 49 ЖК РФ).

Согласно ч. 1 ст. 60 ЖК РФ по *договору социального найма жилого помещения* одна сторона — собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда (действующие от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне — гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных ЖК РФ.

Особенности договора социального найма:

1) договор двусторонний, консенсуальный (права и обязанности сторон возникают с момента соглашения сторон по существенным пунктам), возмездный, за исключением случая, предусмотренного ч. 9 ст. 156 ЖК РФ, когда граждане, признанные малоимущими и занимающие жилые помещения по договорам социального

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

найма, освобождаются от внесения платы за пользование жилым помещением (платы за наем);

2) предметом договора согласно ст. 62 ЖК РФ является изолированное жилое помещение (жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры).

Самостоятельным предметом договора социального найма жилого помещения не могут быть неизолированное жилое помещение, помещения вспомогательного использования, а также общее имущество в многоквартирном доме;

3) предмет договора социального найма находится в жилищном фонде социального использования (государственном или муниципальном фонде);
4) в качестве наймодателя выступает собственник жилого помещения — орган государственной власти Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или местного самоуправления;
5) в качестве нанимателя могут выступать только физические лица, причем исключительно граждане Российской Федерации. Так, согласно ч. 5 ст. 49 ЖК РФ жилые помещения по договорам социального найма не предоставляются иностранным гражданам, лицам без гражданства, если международным договором Российской Федерации не предусмотрено иное;
6) проживающие по договору социального найма жилого помещения совместно с нанимателем члены его семьи пользуются всеми правами и несут все обязанности по договору найма жилого помещения наравне с нанимателем;
7) наниматель жилого помещения в многоквартирном доме по договору социального найма приобретает право пользования общим имуществом в этом доме;
8) плата за жилое помещение и коммунальные услуги определяется в соответствии с едиными тарифами;
9) договор социального найма носит бессрочный характер, то есть заключается без установления срока его действия (ч. 2 ст. 60 ЖК РФ).

Договор социального найма заключается в письменной форме на основании решения органа местного самоуправления или государственной власти о предоставлении жилого помещения жилищного фонда социального использования. Государственной регистрации договор не подлежит.

В договоре социального найма определяются права и обязанности сторон. Типовой договор социального найма жилого помещения утвержден постановлением Правительства РФ от 02.05.2005 № 315[1].

[1] СЗ РФ. 2005. № 22. Ст. 2126.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Важная социальная норма содержится в ст. 64 ЖК РФ. На основании указанной статьи переход права собственности на занимаемое по договору социального найма жилое помещение, права хозяйственного ведения или права оперативного управления таким жилым помещением не влечет за собой расторжение или изменение условий договора социального найма жилого помещения.

12.2. Основания предоставления жилых помещений по договору социального найма

Различаются основания и порядок представления по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда и жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации и жилищного фонда субъекта Российской Федерации.

Жилые помещения жилищного фонда Российской Федерации или жилищного фонда субъекта Российской Федерации по договорам социального найма предоставляются категориям граждан, которые определены федеральным законом, указом Президента РФ или законом субъекта Российской Федерации. Данные граждане должны быть признанными нуждающимися в жилых помещениях по основаниям, установленным ЖК РФ и (или) федеральным законом, указом Президента РФ или законом субъекта Российской Федерации. Данные жилые помещения предоставляются в установленном ЖК РФ порядке, если иной порядок не предусмотрен указанным федеральным законом, указом Президента РФ или законом субъекта Российской Федерации. Таким категориям граждан могут предоставляться по договорам социального найма также и жилые помещения муниципального жилищного фонда органами местного самоуправления в случае наделения данных органов в установленном законодательством порядке государственными полномочиями на обеспечение указанных категорий граждан жилыми помещениями. Жилые помещения муниципального жилищного фонда по договорам социального найма предоставляются указанным категориям граждан в установленном названным кодексом порядке, если иной порядок не предусмотрен федеральным законом, указом Президента РФ или законом субъекта Российской Федерации.

Далее мы будем рассматривать вопросы предоставления по договорам социального найма жилого помещения жилых помещений муниципального жилищного фонда.

Для того, чтобы получить жилые помещения муниципального жилищного фонда по договорам социального найма, граждане должны быть:

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

1) малоимущими;
2) признанными по установленным ЖК РФ основаниям нуждающимися в жилых помещениях, в установленном этим кодексом порядке;
3) проживать в данном населенном пункте.

Разберем первый критерий. *Малоимущие* — граждане, признанные таковыми органом местного самоуправления, в порядке, установленном законом соответствующего субъекта Российской Федерации, с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению.

Итак, ЖК РФ назвал два критерия, которыми следует руководствоваться при признании гражданина малоимущим: *невысокий доход* в расчете на каждого члена семьи и *отсутствие имущества*, подлежащего налогообложению, выше определенной стоимости. На уровне законодательства субъектов Российской Федерации устанавливается порядок признания граждан малоимущими. И непосредственно орган местного самоуправления осуществляет признание граждан малоимущими.

Приказом Минрегионразвития России от 25.02.2005 № 17 утверждены Методические рекомендации для органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления по установлению порядка признания граждан малоимущими в целях постановки на учет и предоставления малоимущим гражданам, признанным нуждающимися в жилых помещениях, жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма[1].

В Москве, например, действует Закон г. Москвы от 25.01.2006 № 7 «О порядке признания жителей города Москвы малоимущими в целях постановки их на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях»[2], в ст. 2 которого установлено, что малоимущими гражданами признаются жители города Москвы, имущественная обеспеченность которых меньше стоимости общей площади жилого помещения, которую необходимо приобрести членам семьи для обеспечения по норме предоставления площади жилого помещения на одного человека. Имущественная обеспеченность определяется как сумма стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, и денежного выражения дохода всех членов семьи за расчетный

[1] Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ. 2005 (ч. II). № 6, 7, 8.

[2] Вестник мэра и Правительства Москвы. 2006. № 10.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

период. При этом стоимость принадлежащих членам семьи на праве собственности жилых помещений или их частей не учитывается. Методика расчета дохода и определения стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи, утверждена Постановлением Правительства Москвы от 06.06.2006 № 362-ПП «О мерах по реализации закона города Москвы «О порядке признания жителей города Москвы малоимущими в целях постановки их на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях»[1]. Стоимость общей площади жилого помещения, необходимого членам семьи для обеспечения по норме предоставления площади жилого помещения на одного человека, определяется по цене, устанавливаемой для расчета безвозмездной субсидии для приобретения в собственность жилых помещений или строительства жилых помещений в целях приобретения их в собственность.

Далее перейдем к рассмотрению второго критерия — признание гражданина нуждающимся в жилых помещениях. Однако прежде необходимо усвоить виды жилищных норм. Государство не может отказаться от нормирования жилых помещений, предоставляемых во владение и пользование по договору социального найма, как в силу дефицита жилья, так и потому, что речь идет о социальном найме, то есть о предоставлении жилья на более благоприятных условиях, нежели обычно существующие.

Законодатель предусматривает следующие *виды жилищных норм:*

1) норма предоставления площади жилого помещения по договору социального найма — минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма (ч. 1 ст. 50 ЖК РФ).

Данная норма устанавливается органом местного самоуправления в зависимости от достигнутого в соответствующем муниципальном образовании уровня обеспеченности жилыми помещениями, предоставляемыми по договорам социального найма, и других факторов.

В Москве норма предоставления площади жилого помещения установлена законом субъекта Российской Федерации и составляет 18 кв. м на одного человека. При предоставлении жилого помещения одиноко проживающему гражданину норма предоставления площади жилого помещения может быть превышена с учетом конструктивных особенностей жилого помещения, но не более чем в два раза[2];

---

[1] Вестник мэра и Правительства Москвы. 2006. № 35.

[2] Пункты 3, 5 ст. 20 Закона г. Москвы от 14.06.2006 № 29 «Об обеспечении права жителей города Москвы на жилые помещения» // Вестник мэра и Правительства Москвы. 2006. № 42.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

2) учетная норма площади жилого помещения (норма для принятия на учет в качестве нуждающихся в жилье) — минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется уровень обеспеченности граждан общей площадью жилого помещения в целях их принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях (ч. 4 ст. 50 ЖК РФ).

Учетная норма устанавливается органом местного самоуправления. Размер такой нормы не может превышать размер нормы предоставления, установленной данным органом.

Так, учетная норма в Москве устанавливается в размере 10 кв. м площади жилого помещения для отдельных квартир и в размере 15 кв. м площади жилого помещения для квартир, жилые помещения в которых предоставлены разным семьям[1].

Признание граждан нуждающимися в жилье является одним из условий заключения с ними договора социального найма жилого помещения.

Основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях закреплены в ч. 1 ст. 51 ЖК РФ.

Гражданами, нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, признаются лица:

1) не являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования либо собственниками жилых помещений или их членами семей;
2) являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования либо собственниками жилых помещений или их членами семей, но обеспеченные общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы;
3) проживающие в помещении, не отвечающем установленным для жилых помещений требованиям[2];
4) являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования либо собственниками жилых помещений или их членами семей, и проживающими в квартире, занятой несколькими семьями, если в составе семьи

[1] Пункты 3, 4 ст. 9 Закона г. Москвы от 14.06.2006 № 29 «Об обеспечении права жителей города Москвы на жилые помещения» // Вестник мэра и Правительства Москвы. 2006. № 42.

[2] О требованиях, предъявляемых к жилому помещению, см. в главе 4 учебника.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

имеется больной, страдающий тяжелой формой хронического заболевания, при которой совместное проживание с ним в одной квартире невозможно, и не имеющими иного жилого помещения, занимаемого по договору социального найма, договору найма жилых помещений жилищного фонда социального использования или принадлежащего на праве собственности.

Перечень соответствующих заболеваний устанавливается постановлениями Правительства РФ от 16.06.2006 № 378 «Об утверждении перечня тяжелых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире»[1], от 21.12.2004 № 817 «Об утверждении перечня заболеваний, дающих инвалидам, страдающим ими, право на дополнительную жилую площадь»[2]. Так, к тяжелым формам хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире, отнесены: активные формы туберкулеза с выделением микобактерий туберкулеза; злокачественные новообразования, сопровождающиеся обильными выделениями; хронические и затяжные психические расстройства с тяжелыми стойкими или часто обостряющимися болезненными проявлениями; эпилепсия с частыми припадками; гангрена конечностей; гангрена и некроз легкого и некоторые другие.

Если у гражданина или членов его семьи несколько жилых помещений, в том числе принадлежащих им на праве собственности, то определение уровня обеспеченности общей площадью жилого помещения производится исходя из суммарной площади всех его жилых помещений (ч. 2 ст. 51 ЖК РФ). Супруги и их несовершеннолетние дети независимо от места регистрации являются членами одной семьи.

12.3. Предоставление жилых помещений по договорам социального найма гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях

Жилые помещения по договорам социального найма предоставляются гражданам, которые приняты на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Для принятия на учет в качестве нуждающегося в жилых помещениях гражданин должен подать в орган местного самоуправления по своему месту жительства заявление. Такое заявление может быть подано также через многофункциональный центр (ч. 3 ст. 52 ЖК РФ).

Также вместе с заявлением о принятии на учет должны быть представлены документы, подтверждающие право соответствующих граж-

[1] СЗ РФ. 2006. № 25. Ст. 2736.

[2] СЗ РФ. 2004. № 52 (ч. II). Ст. 5488.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

дан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Так, в п. 8 Методических рекомендаций для субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления по определению порядка ведения органами местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, и по предоставлению таким гражданам жилых помещений по договору социального найма, утвержденных приказом Минрегиона России от 25.02.2005 № 18[1], установлены рекомендации, согласно которым для принятия на учет гражданин подает заявление с указанием совместно проживающих с ним членов его семьи. Заявление подписывается всеми проживающими совместно с ним дееспособными членами семьи.

К заявлению могут прилагаться:

- документы, подтверждающие состав семьи (свидетельство о рождении, свидетельство о заключении брака, решение об усыновлении (удочерении), судебное решение о признании членом семьи и т.п.);
- необходимые для признания гражданина малоимущим (рекомендуется запрашивать после признания гражданина нуждающимся в жилом помещении);
- подтверждающие право быть признанным нуждающимся в жилом помещении, а именно:
  - выписка из домовой книги,
  - документы, подтверждающие право пользования жилым помещением, занимаемым заявителем и членами его семьи (договор, ордер, решение о предоставлении жилого помещения и т.п.),
  - выписка из технического паспорта БТИ с поэтажным планом (при наличии) и экспликацией,
  - справка органов государственной регистрации о наличии или отсутствии жилых помещений на праве собственности по месту постоянного жительства членов семьи, предоставляемая каждым дееспособным членом семьи заявителя, и иные документы.

[1] Приказ Минрегиона России от 25.02.2005 № 18 «Об утверждении Методических рекомендаций для субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления по определению порядка ведения органами местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, и по предоставлению таким гражданам жилых помещений по договору социального найма» // Нормирование в строительстве и ЖКХ. 2005. № 2.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

При этом согласно ч. 3 ст. 52 ЖК РФ гражданин может не представлять документы, получаемые по межведомственным запросам органом, осуществляющим принятие на учет.

Гражданину, подавшему заявление о принятии на учет, выдается расписка в получении от заявителя этих документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим принятие на учет, а также с указанием перечня документов, которые будут самостоятельно получены органом, осуществляющим принятие на учет, по межведомственным запросам в органах государственной власти, органах местного самоуправления и подведомственных таким органам организациях, в распоряжении которых находятся данные документы, если такие документы не были представлены заявителем по собственной инициативе. В случае представления документов через многофункциональный центр расписка выдается указанным многофункциональным центром.

Помимо этого, гражданин и члены его семьи обязаны предоставить сведения о жилых помещениях, гражданско-правовых сделках, совершенных с жильем за пять лет, предшествующих постановке на учет. Это обусловлено тем, что ст. 53 ЖК РФ устанавливает последствия намеренного ухудшения гражданами своих жилищных условий: граждане, которые с намерением приобретения права состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях совершили действия, в результате которых такие граждане могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, принимаются на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях не ранее чем через 5 лет со дня совершения указанных намеренных действий.

Заявление проверяется органом, осуществляющим принятие на учет. Согласно ч. 5 ст. 52 ЖК РФ решение о принятии на учет или об отказе в принятии на учет должно быть принято не позднее чем через тридцать рабочих дней со дня представления документов, обязанность по представлению которых возложена на заявителя, в данный орган. В случае представления гражданином заявления о принятии на учет через многофункциональный центр срок принятия решения о принятии на учет или об отказе в принятии на учет исчисляется со дня передачи многофункциональным центром такого заявления в орган, осуществляющий принятие на учет. О принятом решении гражданам сообщается письменно в течение 3 рабочих дней (ч. 6 ст. 52 ЖК РФ).

Принятые на учет граждане включаются в книги учета граждан, нуждающихся в жилом помещении. На каждого принятого заводится учетное дело, в котором содержатся все представленные им документы[1].

[1] Пункты 18, 20 Методических рекомендаций для субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления по определению порядка ведения органами

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Согласно ст. 54 ЖК РФ отказ в принятии граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях допускается в случае, если:

1) не представлены все предусмотренные ч. 4 ст. 52 ЖК РФ документы, обязанность по представлению которых возложена на заявителя;
2) ответ органа государственной власти, органа местного самоуправления либо подведомственной органу государственной власти или органу местного самоуправления организации на межведомственный запрос свидетельствует об отсутствии документа и (или) информации, необходимых для принятия граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, если соответствующий документ не был представлен заявителем по собственной инициативе, за исключением случаев, если отсутствие таких запрашиваемых документа или информации в распоряжении таких органов или организаций подтверждает право соответствующих граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях;
3) представлены документы, которые не подтверждают право соответствующих граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях;
4) не истек предусмотренный ст. 53 ЖК РФ пятилетний срок с момента ухудшения жилищных условий гражданина.

Решение об отказе в принятии на учет должно содержать основания такого отказа с обязательной ссылкой на нарушения.

Решение об отказе в принятии на учет выдается или направляется гражданину, подавшему соответствующее заявление о принятии на учет, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано им в судебном порядке. Решения органов местного самоуправления об отказе в принятии на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях могут быть оспорены в порядке, предусмотренном главой 25 Гражданского процессуального кодекса РФ.

Согласно ст. 55 ЖК РФ право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях сохраняется за гражданами до получения ими жилых помещений по договорам социального найма или до выявления оснований для снятия их с учета.

Граждане снимаются с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях в случаях, предусмотренных ст. 56 ЖК РФ:

1) подача ими по месту учета заявления о снятии с учета;

местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, и по предоставлению таким гражданам жилых помещений по договору социального найма, утвержденных приказом Минрегиона России от 25.02.2005 № 18 // Нормирование в строительстве и ЖКХ. 2005. № 2.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

2) утрата ими оснований, дающих им право на получение жилого помещения по договору социального найма;
3) их выезд на место жительства в другое муниципальное образование, за исключением случаев изменения места жительства в пределах городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя. При этом о переезде на постоянное жительство в другую местность свидетельствуют: снятие с регистрационного учета и регистрация по новому месту жительства, наличие в новом муниципальном образовании постоянного места работы, совместное проживание (по месту работы) с членами семьи и т.д. В случаях временного отсутствия граждан по месту жительства они не могут быть сняты с учета как нуждающиеся в обеспечении жильем;
4) получение ими в установленном порядке от органа государственной власти или органа местного самоуправления бюджетных средств на приобретение или строительство жилого помещения;
5) предоставление им в установленном порядке от органа государственной власти или органа местного самоуправления земельного участка для строительства жилого дома, за исключением граждан, имеющих трех и более детей;
6) выявление в представленных ими документах в орган, осуществляющий принятие на учет, сведений, не соответствующих действительности и послуживших основанием принятия на учет, а также неправомерных действий должностных лиц органа, осуществляющего принятие на учет, при решении вопроса о принятии на учет. Причем гражданин снимается с учета независимо от того, знал он или не знал о допущенных нарушениях и злоупотреблениях.

Жилые помещения по договору социального найма предоставляются гражданам в порядке очередности, исходя из времени принятия их на учет (ч. 1 ст. 57 ЖК РФ). Очередность определяется временем принятия граждан на учет. При одновременном рассмотрении заявлений нескольких граждан их очередность следует определять по датам подачи ими заявлений с необходимыми документами.

Вне очереди жилые помещения по договорам социального найма предоставляются следующим категориям граждан (ч. 2 ст. 57 ЖК РФ):
1) гражданам, жилые помещения которых признаны в установленном порядке непригодными для проживания[1] и ремонту или реконструкции не подлежат;

[1] Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (ред. от 25.03.2015) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» // СЗ РФ. 2006. № 6. Ст. 702.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

2) гражданам, страдающим тяжелыми формами хронических заболеваний, указанных в предусмотренном п. 4 ч. 1 ст. 51 ЖК РФ перечне.

Жилые помещения по договорам социального найма предоставляются на основании решений органа местного самоуправления, которые выдаются или направляются гражданам, в отношении которых данные решения приняты, не позднее чем через 3 рабочих дня со дня принятия данных решений.

Такое решение о предоставлении жилого помещения по договору социального найма является основанием для заключения договора социального найма.

Жилое помещение должно предоставляться гражданам по месту их жительства (в границах соответствующего населенного пункта) общей площадью на одного человека не менее нормы предоставления. При определении общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма гражданину, имеющему в собственности жилое помещение, учитывается площадь жилого помещения, находящегося у него в собственности.

При предоставлении гражданину жилого помещения по договору социального найма учитываются действия и гражданско-правовые сделки с жилыми помещениями, совершение которых привело к уменьшению размера занимаемых жилых помещений или к их отчуждению. Такие сделки и действия будут учитываться за период, предшествующий предоставлению гражданину жилого помещения по договору социального найма, установленный законом субъекта Российской Федерации, но не менее чем за 5 лет.

Согласно ч. 1 ст. 58 ЖК РФ при предоставлении жилых помещений по договорам социального найма заселение одной комнаты лицами разного пола, за исключением супругов, допускается только с их согласия.

Жилое помещение по договору социального найма может быть предоставлено общей площадью, превышающей норму предоставления на одного человека, но не более чем в два раза, если такое жилое помещение представляет собой одну комнату или однокомнатную квартиру либо предназначено для вселения гражданина, страдающего одной из тяжелых форм хронических заболеваний.

Статья 59 ЖК РФ регулирует вопросы предоставление освободившихся жилых помещений в коммунальной квартире. Так, если в коммунальной квартире проживают несколько нанимателей и (или) собственников, освободившееся жилое помещение предоставляется на основании их заявления по договору социального найма прожи-

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

вающим в этой квартире нанимателям и (или) собственникам, если они на момент освобождения жилого помещения признаны или могут быть в установленном порядке признаны малоимущими и нуждающимися в жилых помещениях. Если таких граждан в коммунальной квартире нет, то освободившееся жилое помещение предоставляется по договору социального найма проживающим в этой квартире нанимателям и (или) собственникам, которые могут быть в установленном порядке признаны малоимущими и которые обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления, на основании их заявления. Если же и такие граждане в коммунальной квартире отсутствуют, то освободившееся жилое помещение предоставляется по договору купли-продажи гражданам, которые обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления, на основании их заявления. При отсутствии в коммунальной квартире всех перечисленных категорий граждан, вселение в освободившееся жилое помещение осуществляется на основании договора социального найма в порядке, предусмотренном ЖК РФ.

12.4. Права, обязанности и ответственность наймодателя, нанимателя и членов семьи нанимателя по договору социального найма

Согласно ст. 65 ЖК РФ наймодатель жилого помещения по договору социального найма имеет право требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Наймодатель обязан:

- при предоставлении передать нанимателю свободное от прав иных лиц жилое помещение;
- принимать участие в надлежащем содержании и в ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное внаем жилое помещение;
- осуществлять капитальный ремонт жилого помещения;
- обеспечивать предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества.

Кроме того, наймодатель может нести иные обязанности, предусмотренные законом и (или) договором социального найма жилого помещения.

Более подробно обязанности наймодателя указаны в Правилах пользования жилыми помещениями, а также непосредственно в договоре социального найма жилого помещения.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Важно отметить, что при неисполнении или ненадлежащем исполнении наймодателем обязанностей по своевременному проведению капитального ремонта сданного внаем жилого помещения, общего имущества в многоквартирном доме и устройств, находящихся в жилом помещении и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, наймодатель несет перед уполномоченными (на применение мер ответственности) государственными органами и перед нанимателем административно-правовую и гражданско-правовую ответственность.

Административная ответственность наймодателя предусмотрена в Кодексе Российской Федерации об административных правонарушениях[1] (далее — КоАП РФ):

- ст. 7.22 КоАП РФ: за нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений либо порядка и правил признания их непригодными для постоянного проживания и перевода их в нежилые на должностных лиц налагается административный штраф от 4 тыс. до 5 тыс. руб.; на юридических лиц — от 40 тыс. до 50 тыс. руб.;
- ст. 7.23. КоАП РФ: за нарушение нормативного уровня или режима обеспечения населения коммунальными услугами на должностных лиц налагается административный штраф от пятисот до одной тысячи рублей; на юридических лиц — от 5 тыс. до 10 тыс. руб.

Гражданско-правовая ответственность прежде всего предполагает возмещение убытков у нанимателя, если они возникли по вине наймодателя (в форме реальных убытков и упущенной выгоды).

Наниматель по своему выбору вправе потребовать: уменьшения платы за услуги, возмещения своих расходов на устранение недостатков жилого помещения и (или) общего имущества в многоквартирном доме или убытков. Если в жилищном законодательстве или в договоре социального найма за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей наймодателем установлена уплата неустойки (штрафа, пени), то убытки возмещаются, как правило, в части, не покрытой неустойкой.

Уплата неустойки и возмещение убытков в случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей не освобождает наймодателя от исполнения обязательства в натуральной форме, если иное не предусмотрено законом или договором социального найма.

---

[1] Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ // СЗ РФ. 2002. № 1 (ч. I). Ст. 1.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Наниматель вправе предъявить такие требования наймодателю или исполнителю услуг в соответствии с Законом Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей»[1].

Права и обязанности нанимателя по договору социального найма предусмотрены в ст. 67 ЖК РФ, а также прописываются в договоре социального найма.

Наниматель жилого помещения по договору социального найма имеет право в установленном порядке:

- вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц;
- сдавать жилое помещение в поднаем;
- разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов;
- осуществлять обмен или замену занимаемого жилого помещения;
- требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг.

Кроме того, наниматель, помимо указанных прав, может иметь иные права, предусмотренные законом и (или) договором социального найма.

Наниматель обязан:

- использовать жилое помещение по назначению (для проживания граждан) и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;
- обеспечивать сохранность жилого помещения;
- поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, содержать в чистоте и порядке жилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме, объекты благоустройства;
- проводить текущий ремонт жилого помещения;
- своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;
- информировать наймодателя в установленные договором сроки об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору социального найма;
- не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения без соответствующих разрешений.

Также существенной обязанностью пользователя жилым помещением (нанимателя, членов его семьи и т.п.) является соблюдение прав

[1] Ведомости СНД и ВС РФ. 1992. № 15. Ст. 766.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей (ч. 4 ст. 17 ЖК РФ).

Наряду с указанными обязанностями наниматель может нести иные обязанности, предусмотренные законом и (или) договором социального найма.

Следует обратить внимание на то, что временное отсутствие нанимателя жилого помещения по договору социального найма, кого-либо из проживающих совместно с ним членов его семьи или всех этих граждан не влечет за собой изменение их прав и обязанностей по договору социального найма.

Наниматель по договору социального найма, не исполняющий свои обязанности по договору социального найма, может быть привлечен к уголовной, административно-правовой и гражданско-правовой ответственности.

К уголовной ответственности наниматель может быть привлечен в соответствии со ст. 167 УК РФ[1] за умышленное уничтожение или повреждение имущества (в том числе жилых помещений, принадлежащих субъектам Российской Федерации, органам местного самоуправления), а также в соответствии со ст. 168 УК РФ — за неосторожное уничтожение или повреждение чужого имущества в крупном размере, совершенные путем неосторожного обращения с огнем или иными источниками повышенной опасности.

Административная ответственность нанимателя предусмотрена КоАП РФ:

- ст. 7.17 КоАП РФ: за уничтожение или повреждение чужого имущества, если эти действия не повлекли причинение значительного ущерба налагается административный штраф в размере от 300 до 500 руб.;
- ст. 7.19 КоАП РФ: за самовольное подключение к энергетическим сетям, нефтепроводам, нефтепродуктопроводам и газопроводам, а равно самовольное (безучетное) использование электрической, тепловой энергии, нефти, газа или нефтепродуктов налагается административный штраф на граждан в размере от 3 тыс. до 4 тыс. руб.;
- ст. 7.20 КоАП РФ: за самовольное подключение к централизованным системам водоснабжения и водоотведения налагается административный штраф на граждан в размере от 1000 до 1500 руб.;
- ст. 7.21 КоАП РФ: порча жилых домов, жилых помещений, а равно порча их оборудования, самовольные переустройство

[1] Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 № 63-ФЗ // СЗ РФ. 1996. № 25. Ст. 2954.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

и (или) перепланировка жилых домов и (или) жилых помещений либо использование их не по назначению влечет предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от 1000 до 1500 руб.; самовольная перепланировка жилых помещений в многоквартирных домах влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от 2000 до 2500 руб.

Гражданско-правовая ответственность нанимателя перед наймодателем состоит:

- в возмещении убытков (реального ущерба и упущенной выгоды), если убытки у наймодателя возникли по вине нанимателя. Например, такие убытки могут возникнуть вследствие причинения вреда имуществу наймодателя (ст. 1064 ГК РФ). Причем не только по умышленной вине нанимателя, но и по его неосторожности. Возможно взыскание с нанимателя неустойки, если она была предусмотрена в договоре социального найма в разделе, статьях об ответственности нанимателя;
- расторжении договора социального найма жилого помещения в судебном порядке (в частности, в случае невнесения платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение 6 месяцев — ч. 4 ст. 83 ЖК РФ), выселении нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения при систематическом нарушении прав и законных интересов соседей или бесхозяйственном обращении с жилым помещением и др. (ст. 91 ЖК РФ).

В договоре социального найма должны быть указаны члены семьи нанимателя, которые проживают (намерены проживать) совместно с ним и пользуются наравне с нанимателем всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из договора найма жилого помещения.

К членам семьи нанимателя согласно ч. 1 ст. 69 ЖК РФ относятся супруг, а также дети и родители данного нанимателя, проживающие совместно с ним, другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство. К другим родственникам при этом могут быть отнесены любые родственники как самого нанимателя, так и членов его семьи независимо от степени родства как по восходящей, так и нисходящей линии.

При определении круга лиц, относящихся к нетрудоспособным иждивенцам, судам надлежит руководствоваться п. 2, 3 ст. 9 Федерального закона от 17.12.2001 № 173-ФЗ «О трудовых пенсиях в Россий-

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

ской Федерации»[1], содержащими перечень нетрудоспособных лиц, а также понятие лица, находящегося на иждивении.

В постановлении Пленума ВС РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации»[2] (далее — постановление Пленума ВС РФ № 14) под ведением общего хозяйства, являющимся обязательным условием признания членами семьи нанимателя других родственников и нетрудоспособных иждивенцев, следует, в частности, понимать наличие у нанимателя и указанных лиц совместного бюджета, общих расходов на приобретение продуктов питания, имущества для совместного пользования и т.п.

Для признания других родственников и нетрудоспособных иждивенцев членами семьи нанимателя требуется также выяснить содержание волеизъявления нанимателя (других членов его семьи) в отношении их вселения в жилое помещение: вселялись ли они для проживания в жилом помещении как члены семьи нанимателя или жилое помещение предоставлено им для проживания по иным основаниям (договор поднайма, временные жильцы). В случае спора факт вселения лица в качестве члена семьи нанимателя либо по иному основанию может быть подтвержден любыми доказательствами.

В соответствии с ч. 1 ст. 69 ЖК РФ членами семьи нанимателя, кроме перечисленных выше категорий граждан, могут быть признаны и иные лица, но лишь в исключительных случаях и только в судебном порядке. Решая вопрос о возможности признания иных лиц членами семьи нанимателя (например, лица, проживающего совместно с нанимателем без регистрации брака), суд должен выяснить, были ли эти лица вселены в жилое помещение в качестве члена семьи нанимателя или в ином качестве, вели ли они с нанимателем общее хозяйство, в течение какого времени они проживают в жилом помещении, имеют ли они право на другое жилое помещение и не утрачено ли ими такое право.

Лица, которые вселены нанимателем жилого помещения по договору социального найма в качестве членов его семьи, приобретают равные с нанимателем права и обязанности, независимо от того, вселялись ли они в жилое помещение одновременно с нанимателем или были вселены в качестве членов семьи нанимателя впоследствии.

В пункте 24 постановления Пленума ВС РФ № 14 разъясняется, что члены семьи нанимателя вправе:

---

[1] СЗ РФ. 2001. № 52 (ч. I). Ст. 4920.

[2] Бюллетень ВС РФ. 2009. № 9.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

- бессрочно пользоваться жилым помещением (ч. 2 ст. 60 ЖК РФ);
- сохранять право пользования жилым помещением в случае временного отсутствия (ст. 71 ЖК РФ);
- участвовать в решении вопросов: переустройства и перепланировки жилого помещения (п. 5 ч. 1 ст. 26 ЖК РФ), вселения в установленном порядке в жилое помещение других лиц (ст. 70 ЖК РФ), обмена жилого помещения (ст. 72 ЖК РФ), сдачи жилого помещения в поднаем (ст. 76 ЖК РФ), вселения временных жильцов (ст. 80 ЖК РФ), переселения в жилое помещение меньшего размера (ст. 81 ЖК РФ), изменения договора социального найма (ст. 82 ЖК РФ), расторжения договора социального найма (ч. 2 ст. 83 ЖК РФ).

Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма (ч. 2 ст. 69 ЖК РФ). К таким обязательствам относятся, например, обязательства по сохранности жилого помещения и поддержанию его в надлежащем состоянии, по текущему ремонту жилого помещения, по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

12.5. Поднаем жилого помещения и правовой статус временных жильцов

В соответствии со ст. 76 ЖК РФ наниматель жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, с согласия в письменной форме наймодателя и проживающих совместно с ним членов его семьи вправе передать часть занимаемого им жилого помещения, а в случае временного выезда все жилое помещение в поднаем.

Договор поднайма жилого помещения может быть заключен, если после его заключения общая площадь соответствующего жилого помещения на одного проживающего составит не менее учетной нормы, а в коммунальной квартире — не менее нормы предоставления.

Для передачи в поднаем жилого помещения, находящегося в коммунальной квартире, требуется также согласие всех нанимателей и проживающих совместно с ними членов их семей, всех собственников и проживающих совместно с ними членов их семей.

Поднаниматель не приобретает самостоятельное право пользования жилым помещением. Ответственным перед наймодателем по договору социального найма жилого помещения остается наниматель.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Передача жилого помещения в поднаем не допускается, если в этом жилом помещении проживает или в него вселяется гражданин, страдающий одной из тяжелых форм хронических заболеваний.

Ст. 77 ЖК РФ закрепляет, что договор поднайма заключается в письменной форме и его экземпляр передается наймодателю. В договоре поднайма должны быть указаны граждане, вселяемые совместно с поднанимателем в жилое помещение. Договор поднайма заключается на срок, определяемый сторонами. Если срок не определен, договор считается заключенным на один год.

Договор поднайма является возмездным. Порядок, условия, сроки внесения и размер платы за поднаем устанавливаются по соглашению сторон.

Договор поднайма прекращается по истечении срока, на который он был заключен. При прекращении договора социального найма жилого помещения прекращается договор поднайма такого жилого помещения.

Договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, может быть расторгнут:

1) по соглашению сторон;
2) при невыполнении поднанимателем условий договора поднайма жилого помещения.

В случае, если поднаниматель или гражданин, за действия которого поднаниматель отвечает, использует это жилое помещение не по назначению, систематически нарушает права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращается с жилым помещением, допуская его разрушение, наниматель жилого помещения вправе предупредить поднанимателя о необходимости устранить нарушения. Если указанные нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, наниматель жилого помещения также вправе назначить данному поднанимателю разумный срок для проведения ремонта жилого помещения. Если после предупреждения нанимателя виновные лица продолжают нарушать права и законные интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению либо без уважительных причин не проведет необходимый ремонт, наниматель в судебном порядке вправе расторгнуть договор поднайма жилого помещения и выселить поднанимателя и вселенных совместно с поднанимателем граждан.

Если по прекращении или расторжении договора поднайма жилого помещения поднаниматель отказывается освободить жилое помещение, поднаниматель подлежит выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения вместе с проживающими с ним гражданами.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Если договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, заключен без указания срока, сторона договора — инициатор прекращения договора обязана предупредить другую сторону о прекращении договора поднайма за три месяца.

Правовой статус временных жильцов определен в ст. 80 ЖК РФ и ст. 680 ГК РФ.

Наниматель, занимающий жилое помещение на условиях договора социального найма, вправе предоставить право пользования занимаемым жилым помещением (или его частью) временным жильцам. Временными жильцами могут быть любые граждане: друзья, знакомые, дальние родственники нанимателя и т.д. Родственники нанимателя, совместно с ним проживающие, которых судебная практика не признает членами семьи нанимателя, если нет оснований считать их поднанимателями, должны также рассматриваться как временные жильцы.

Безвозмездное проживание граждан в качестве временно проживающих (временных жильцах) возможно с согласия членов семьи нанимателя и с предварительным уведомлением наймодателя. Наймодатель вправе запретить проживание временных жильцов в случае, если после их вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на каждого проживающего составит для отдельной квартиры менее учетной нормы, а для коммунальной квартиры — менее нормы предоставления.

Срок проживания временных жильцов не может превышать 6 месяцев подряд. Временные жильцы не обладают самостоятельным правом пользования соответствующим жилым помещением. Ответственность за их действия перед наймодателем несет наниматель.

Временные жильцы обязаны освободить жилое помещение по истечении согласованного с ними срока проживания, а в случае, если срок не согласован, не позднее чем через семь дней со дня предъявления соответствующего требования нанимателем или совместно проживающим с ним членом его семьи.

В случае прекращения договора социального найма жилого помещения, а также в случае отказа временных жильцов освободить жилое помещение по истечении согласованного с ними срока проживания временные жильцы подлежат выселению из жилого помещения в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Контрольные вопросы

1. Каковы основания предоставления жилого помещения по договору социального найма?

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

2. Каковы основания и порядок признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма?
3. Какие документы необходимо представить для признания граждан нуждающимися в жилых помещениях?
4. Каковы основания отказа в принятии на учет граждан в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий?
5. Каковы права, обязанности и ответственность сторон договора социального найма (наймодателя и нанимателя)?
6. Каковы права и обязанности членов семьи нанимателя жилого помещения?

Аналитические вопросы и задания

1. Дайте понятие и выявите особенности договора социального найма жилого помещения.
2. Как соотносятся между собой понятия «учетная норма» и «норма предоставления площади жилого помещения», каково их содержание?
3. Охарактеризуйте основания и порядок признания граждан малоимущими.
4. Какие органы осуществляют процедуру признания граждан малоимущими и признания граждан нуждающимися в жилых помещениях?
5. Каковы последствия намеренного ухудшения гражданами жилищных условий?
6. Какие особенности предоставления жилых помещений по договорам социального найма гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях: очередность, порядок, основание для вселения в жилое помещение?
7. Дайте сравнительно-правовую характеристику правового статуса поднанимателей и временных жильцов.

Задачи

1. Гражданка С.Н. Петрова с 2000 г. проживает в Москве с мужем и сыном 5 лет, в одной комнате площадью 20 кв. м, расположенной в коммунальной квартире, по договору социального найма. В 2008 году после рождения дочери она обратилась в орган местного самоуправления по месту своего жительства с заявлением о постановке ее на учет в качестве нуждающейся в жилых помещениях, в котором просила

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

предоставить ее семье две смежные комнаты, освободившиеся в квартире, где она проживает, взамен постановки на учет.

Однако в постановке на учет в качестве нуждающейся в жилье ей было отказано в связи с тем, что она проживает в Москве 8 лет, но при этом ей разрешили занять две смежные комнаты, освободившиеся в коммунальной квартире, но по договору коммерческого, а не социального найма. Правильное ли решение принял орган местного самоуправления?

2. В трехкомнатной коммунальной квартире комнату площадью 14 кв. м занимала А.В. Кошкина, комнату площадью 12 кв. м — А.Е. Коровин и комнату площадью 20 кв. м — О.Р. Иванова, которая обменяла ее на комнату площадью 14 кв. м в двухкомнатной квартире, находящейся в другом районе города. На основании обменного ордера в 20-метровую комнату прописалась семья Комисаровых, состоящая из 3-х человек.

В июне того же года умер А.Е. Коровин, и освободившееся жилое помещение получила семья Зеленских.

А.В. Кошкина предъявила иск в суд о признании решения о предоставлении по договору социального найма освободившегося жилого помещения недействительным и о предоставлении этого помещения ей как инвалиду, имеющему право на дополнительную площадь, и участнице блокады Ленинграда, состоящей на учете.

В исковом заявлении А.В. Кошкина также указывала, что, хотя Зеленские и зарегистрированы в комнате 20 кв. м, никогда там не проживали. Комнатой пользуется О.Р. Иванова. Никто из членов семьи Зеленских в квартире не появлялся, что подтверждается свидетельскими показаниями соседей по лестничной площадке. Какое решение должен вынести суд?

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Глава 13. Предоставление жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования

В результате изучения главы 13 студент должен:

- **знать** понятие и особенности договора найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, основания и порядок предоставления жилых помещений по договору найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, основные правила пользования жилыми помещениями по договорам социального найма гражданами, состоящими на учете в качестве нуждающихся, права, обязанности и ответственность сторон по договору найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и членов семьи нанимателя;
- **уметь** раскрывать сущность правового регулирования и особенности предоставления жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, проводить анализ норм жилищного законодательства, регламентирующих предоставление жилых помещений по договорам найма;
- **владеть** понятийным аппаратом, который использовался ранее и используется в настоящее время законодателем при регулировании вопросов предоставления жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.

13.1. Понятие и особенности договора найма жилых помещений жилищного фонда социального использования

Понятие и особенности договора найма жилых помещений жилищного фонда социального использования раскрываются в главе 8.1 ЖК РФ, которая включена в раздел III.1. «Жилые помещения, предоставляемые по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования». Указанный раздел является новеллой жилищного законодательства, который введен Федеральным законом от 21.07.2014 № 217-ФЗ[1].

Согласно ст. 91.1 ЖК РФ по *договору найма жилого помещения* жилищного фонда социального использования одна сторона (наймодатель) обязуется передать другой стороне — гражданину (нанимате-

[1] Федеральный закон от 21.07.2014 № 217-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования» // СЗ РФ. 28.07.2014. № 30 (ч. I). Ст. 4218.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

лю) жилое помещение, отвечающее требованиям, установленным ст. 91.5ЖК РФ, во владение и пользование для проживания в нем на установленных ЖК РФ условиях.

Предметом договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования может быть жилое помещение в наемном доме социального использования. При этом предметом найма может быть только отдельная квартира, а не отдельная комната (или часть квартиры) или являющийся наемным домом социального использования жилой дом (ст. 91.5 ЖК РФ). Под *наемным домом* ЖК РФ понимает здание, которое или все помещения в котором принадлежат на праве собственности одному лицу и которое или все жилые помещения в котором предназначены для предоставления гражданам во владение и пользование для проживания по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования (ст. 91.16 ЖК РФ).

Наймодателем по договору найма жилых помещений жилищного фонда социального использования признается орган государственной власти, орган местного самоуправления, уполномоченные выступать соответственно от имени Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования в качестве собственника жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, либо уполномоченная указанным органом организация, а также организация, являющаяся собственником жилого помещения частного жилищного фонда или уполномоченная собственником такого жилого помещения и соответствующая требованиям, установленным Правительством РФ (ст. 91.2 ЖК РФ). При этом наймодателем по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования в одном наемном доме социального использования может являться только одно лицо, так же как и *нанимателем* — гражданин, признанный по установленным ЖК РФ основаниям нуждающимся в жилых помещениях, и гражданин, признанный по основаниям, установленным другим федеральным законом, указом Президента РФ, законом субъекта Российской Федерации или актом представительного органа местного самоуправления нуждающимся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования в установленных ЖК РФ случаях.

Таких случаев установлено два: доход гражданина и постоянно проживающих совместно с ним членов его семьи и стоимость подлежащего налогообложению их имущества, которые определяются органами местного самоуправления в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, не превышает максимальный раз-

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

мер, устанавливаемый ч. 2 ст. 91.3 ЖК РФ, и гражданин не признан и не имеет оснований быть признанным малоимущим в установленном законом соответствующего субъекта Российской Федерации порядке.

Указанные в пункте 1 части 1 ст. 91.3 ЖК РФ максимальный размер дохода гражданина и постоянно проживающих совместно с ним членов его семьи и стоимость подлежащего налогообложению их имущества устанавливаются органами местного самоуправления в порядке, принятом законом субъекта Российской Федерации, и не могут превышать размер, позволяющий такому гражданину и таким членам его семьи приобрести жилое помещение в собственность за счет собственных средств, кредита или займа на приобретение жилого помещения на территории соответствующего муниципального образования.

По договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования жилые помещения могут быть предоставлены иностранным гражданам, лицам без гражданства, если международным договором Российской Федерации не предусмотрено иное.

Жилищным кодексом РФ установлены требования, касающиеся содержания договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования. В нем должны быть указаны срок действия договора, размер платы за наем жилого помещения, порядок его изменения и условия заключения договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования на новый срок по истечении срока действия ранее заключенного договора (ч. 2 ст. 91.1 ЖК РФ).

Содержится указание и на форму договора, который заключается обязательно в письменной форме (ч. 3 ст. 91.1 ЖК РФ). Ограничение (обременение) права собственности на жилое помещение, возникающее на основании договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования подлежит государственной регистрации в порядке, установленном ст. 23.1 Закона о государственной регистрации[1].

Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования заключается на основании решения наймодателя о предоставлении жилого помещения по этому договору.

Типовой договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования утвержден Постановлением Правительства РФ от 05.12.2014 № 1318 «О регулировании отношений по найму жи-

[1] Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 29.12.2014) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изм. и доп., вступ. в силу с 22.01.2015) // СЗ РФ. 28.07.1997. № 30. Ст. 3594.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

лых помещений жилищного фонда социального использования»[1]. Он в частности содержит:

- права и обязанности нанимателя и наймодателя;
- порядок пользования имуществом наймодателя, находящимся в жилом помещении, и помещениями в наемном доме социального использования, предназначенными для удовлетворения социально-бытовых потребностей;
- размер платы за наем жилого помещения, порядок внесения платы за наем жилого помещения и коммунальные услуги;
- положения об ответственности наймодателя, нанимателя и проживающих совместно с ним граждан;
- порядок изменения, расторжения, прекращения договора, условие о его сроке действия и заключении договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования на новый срок.

Кроме того, указанным постановлением правительства установлены:

1) требования к организациям, являющимся наймодателями по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования в отношении жилых помещений частного жилищного фонда;
2) перечень документов, подтверждающих право заявителя, претендующего на участие в аукционе на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, выступать наймодателем по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования;
3) перечень документов, подтверждающих право наймодателя и нанимателя на заключение договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования при государственной регистрации возникающего на основании такого договора ограничения (обременения) права собственности на жилое помещение.

Предусмотрено, в частности, что наймодатель: опубликовывает в средствах массовой информации и (или) размещает в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» декларацию о соответствии требованиям к организациям, являющимся наймодателями по

[1] Постановление Правительства РФ от 05.12.2014 № 1318 «О регулировании отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования» (вместе с «Требованиями к организациям, являющимся наймодателями по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования в отношении жилых помещений частного жилищного фонда») // СЗ РФ. 15.12.2014. № 50. Ст. 7104.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования в отношении жилых помещений частного жилищного фонда, по форме, утверждаемой Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, и годовой отчет о своей деятельности по предоставлению жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и об использовании своего имущества, включающий аудиторское заключение о достоверности бухгалтерской (финансовой) отчетности и другие положения, состав которых утверждает уполномоченный орган государственной власти субъекта Российской Федерации.

Кроме того, наймодатель, осуществляющий управление многоквартирным домом, являющимся наемным домом социального использования, в течение периода управления таким домом должен иметь лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

Важной особенностью договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования в отличие от договора социального найма жилого помещения является то, что он заключается на определенный срок — не менее чем один год, но не более чем десять лет (ч. 1 ст. 91.6 ЖК РФ). Указанный срок определяется по выбору нанимателя по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, если иное не установлено ЖК РФ.

Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования заключается на срок один год в период проведения процедуры обращения взыскания на жилые помещения в наемном доме социального использования или на являющийся наемным домом социального использования жилой дом в соответствии с Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)»[1].

Ответы на вопросы о расторжении и прекращении договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования содержатся в ст. 91.10 ЖК РФ, в соответствии с которой договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон.

Наниматель жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования с согласия постоянно проживающих совместно с ним членов его семьи в любое время вправе расторгнуть этот договор, предупредив в письменной форме об этом наймодателя за три месяца до даты расторжения указанного договора.

---

[1] Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 01.03.2015) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // СЗ РФ. 20.07.1998. № 29. Ст. 3400.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Статьей 91.10 ЖК РФ установлены случаи, при которых договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя:

- неполное и (или) несвоевременное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги более чем шесть раз в течение 12 месяцев или наличия у нанимателя задолженности по внесению платы за наем жилого помещения и коммунальные услуги в размере, превышающем три среднемесячных размера такой платы за предшествующие 12 месяцев;
- передача жилого помещения или его части по договору поднайма, договору безвозмездного пользования;
- наличие у нанимателя и (или) у постоянно проживающих совместно с ним членов его семьи других жилых помещений на территории того же муниципального образования (в субъектах Российской Федерации — городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе — на территории того же субъекта Российской Федерации), предоставленных им по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, договору безвозмездного пользования или на основании членства в жилищном, жилищно-строительном кооперативе либо ином специализированном потребительском кооперативе или принадлежащих им на праве собственности, если размер общей площади таких жилых помещений в расчете на указанных нанимателя и членов его семьи превышает норму предоставления;
- разрушение или повреждение жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;
- систематическое нарушение прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении, а также использование жилого помещения не по назначению.

Прекращается договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования в связи с утратой (разрушением) жилого помещения, а также со смертью одиноко проживавшего нанимателя (ч.4 ст. 91.10 ЖК РФ). В случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования считается расторгнутым со дня выезда.

Важной особенностью рассматриваемого договора является его сохранение при переходе прав на жилое помещение или изменении

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

наймодателя. В соответствии со ст. 91.11 ЖК РФ переход права собственности на жилое помещение, занимаемое по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, права хозяйственного ведения в отношении такого жилого помещения, права оперативного управления таким жилым помещением или иного права, изменение наймодателя по данному договору не влекут за собой расторжение данного договора или изменение его условий.

В случае расторжения договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования наниматель и другие граждане, проживающие в жилом помещении, подлежат выселению из жилого помещения на основании решения суда без предоставления другого жилого помещения (ст. 91.12 ЖК РФ).

13.2. Основания и порядок предоставления жилых помещений по договору найма жилых помещений жилищного фонда социального использования

Вопросы предоставления жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования регламентируются главой 8.2 ЖК РФ. Жилые помещения могут быть предоставлены по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования гражданам, признанным по установленным ЖК РФ основаниям нуждающимися в жилых помещениях, и гражданам, нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, в определенных ст. 91.3 ЖК РФ случаях.

Для получения права предоставления жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования граждане должны состоять на учете в качестве нуждающихся. Учет граждан, имеющих право на заключение договоров найма жилых помещений жилищного фонда социального использования (далее — учет нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования), осуществляется органом местного самоуправления (далее — орган, осуществляющий учет нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования) (ч. 1 ст. 91.13 ЖК РФ)[1].

[1] В субъектах Российской Федерации — городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе — органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Принятие на учет граждан, нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, осуществляется на основании представленных данными гражданами заявлений о принятии на учет и необходимых документов, подтверждающих соответствие указанных граждан условиям, установленным ч. 2 ст. 91.13 ЖК РФ.

Заявления предоставляются в орган, осуществляющий учет нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, по месту их жительства или через многофункциональный центр в соответствии с заключенным в установленном Правительством РФ порядке соглашением о взаимодействии между указанным органом и многофункциональным центром. В случаях, установленных нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, граждане могут подать заявления о принятии на учет не по месту их жительства. Принятие на учет нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования недееспособных граждан осуществляется на основании заявлений о принятии на учет, поданных законными представителями недееспособных граждан.

Порядок очередности принятия граждан на учет нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования установлен ч. 3 ст. 91.13 ЖК РФ. Граждане принимаются на учет в порядке очередности исходя из времени подачи заявлений о принятии на учет и установленного перечня документов.

Датой принятия на учет граждан считается день подачи указанных заявлений и документов, а моментом принятия на этот учет граждан, принятых на учет до 01.03.2005 в целях последующего предоставления им жилых помещений по договорам социального найма, — день принятия указанных граждан на учет в качестве нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам социального найма. Порядок учета граждан, нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, в том числе порядок принятия на этот учет, отказа в принятии на него, снятия с него, устанавливается нормативным правовым актом органа государственной власти субъекта Российской Федерации (ч. 4 ст. 91.13 ЖК РФ).

Порядок учета наймодателем заявлений граждан о предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования установлен ст. 91.14 ЖК РФ. Най-

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

модатели ведут учет поданных гражданами заявлений в порядке очередности, исходя из времени постановки граждан на учет нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования. Если количество поданных заявлений достигло количества жилых помещений, которые могут быть предоставлены наймодателем по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, наймодатель вправе прекратить прием заявлений.

В части 4 ст. 91.14 ЖК РФ установлены основания отказа гражданину в приеме у него заявления:

- отсутствие решения о постановке гражданина на учет нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования;
- несоответствие гражданина установленным Жилищным кодексом РФ категориям граждан, которым могут быть предоставлены жилые помещения наймодателем;
- решение наймодателя, принятое в связи с достижением количества заявлений количества жилых помещений, которые могут быть предоставлены наймодателем по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.

Законом особо оговаривается, что отказ в приеме заявления по иным основаниям не допускается. Отказ в приеме указанного заявления может быть обжалован гражданином в суде.

Порядок учета заявлений наймодателями устанавливается органами местного самоуправления, если наймодателями являются органы местного самоуправления, управомоченные этими органами организации, федеральными органами государственной власти или органами государственной власти субъектов Российской Федерации, если наймодателями являются федеральные органы государственной власти или органы государственной власти субъектов Российской Федерации, а также иными наймодателями по согласованию с органами местного самоуправления по правилам, установленным этими органами местного самоуправления или органами государственной власти.

Требования к порядку, форме и срокам информирования граждан, принятых на учет нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, о количестве жилых помещений, которые могут быть предоставлены по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, устанавливаются органами местного самоуправления.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

В отношении субъектов Российской Федерации — городов федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе установлено иное правило. В указанных субъектах Российской Федерации требования к порядку, форме и срокам информирования граждан устанавливается органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований.

Порядок предоставления жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования определен ст. 91.15 ЖК РФ. Жилые помещения по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования предоставляются гражданам при соблюдении следующих условий:

- граждане приняты на учет в качестве нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования;
- заявления нуждающихся о предоставлении таких жилых помещений были учтены наймодателем в соответствии с ЖК РФ;
- граждане при заключении договоров найма жилых помещений жилищного фонда социального использования соответствуют условиям, при которых они относятся к категории нуждающихся в жилых помещениях или нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.

Помещения предоставляются в порядке очередности, исходя из даты принятия этих граждан на учет в качестве нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования. Вне очереди жилые помещения предоставляются гражданам, проживающим в жилых помещениях, которые признаны непригодными для проживания, ремонту и реконструкции не подлежат, а также гражданам, страдающим тяжелыми формами хронических заболеваний (ч. 2 ст. 57, ч. 2 ст. 91.15 ЖК РФ).

Размер общей площади предоставляемого жилого помещения в расчете на одного человека устанавливается органом местного самоуправления. Этот размер не может быть менее нормы предоставления с учетом ч. 3 ст. 58 ЖК РФ.

Граждане, которым предоставляются жилые помещения жилищного фонда социального использования, при заключении договора должны представить наймодателю подтвержденные органом, осуществляющим учет нуждающихся в предоставлении жилых помещений по

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, принятие указанных граждан на учет, выданные в письменной форме указанным органом не ранее чем за три месяца до даты заключения договоров документы, подтверждающие соответствие категориям граждан, которым могут предоставляться помещения по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования (ч. 4 ст. 95.15 ЖК РФ).

13.3. Пользование жилыми помещениями по договорам социального найма гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях

Пользование жилым помещением по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования осуществляется в соответствии с положениями ЖК РФ и договором. Следовательно, условия пользования помещениями не могут быть установлены иным документом, кроме как ЖК РФ и договором найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

В статье 17 ЖК РФ определяет назначение и общие пределы пользования жилым помещением. Так, жилое помещение предназначено для проживания граждан, при этом допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.

В части 3 этой статьи установлен запрет на размещение в жилых помещениях промышленных производств.

Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти.

13.4. Права, обязанности и ответственность сторон по договору найма жилых помещений жилищного фонда социального использования

Права, обязанности и ответственность сторон договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования закреплены в ст. 91.7 ЖК РФ.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Стороны договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования имеют права, обязанности и несут ответственность, установленную нормами ЖК РФ о социальном найме.

Но в договоре найма жилого помещения жилищного фонда социального использования содержание и текущий ремонт жилого помещения являются обязанностью наймодателя, если иное не установлено договором. Передача нанимателем жилого помещения или его части в поднаем либо по договору безвозмездного пользования и обмен такого жилого помещения не допускаются (ч. 3 ст. 91.7 ЖК РФ).

Наниматель имеет право:

- пользования общим имуществом в этом доме (ч. 2 ст. 61 ЖК РФ);
- вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц (п. 1 ч. 1 ст. 67 ЖК РФ);
- разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов (п. 3 ч. 1 ст. 67 ЖК РФ);
- требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг (п. 5 ч. 1 ст. 67 ЖК РФ);
- вселять в занимаемое им жилое помещение по договору социального найма других граждан в качестве членов своей семьи (ст. 70 ЖК РФ), а также иные права, предусмотренные ЖК РФ, другими федеральными законами и договором социального найма (ч. 2 ст. 67 ЖК РФ).

Наниматель обязан:

- использовать жилое помещение по назначению и в пределах, которые установлены Жилищным кодексом (ч. 3 п. 1 ЖК РФ);
- обеспечивать сохранность жилого помещения (ч. 3 п. 2 ЖК РФ);
- поддерживать надлежащее состояние жилого помещения (ч. 3 п. 3 ЖК РФ);
- проводить текущий ремонт жилого помещения;
- своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги (ч. 3 п. 5 ЖК РФ);
- информировать наймодателя в установленные договором сроки об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору социального найма (ч. 3 п. 6 ЖК РФ), а также иные обязанности, предусмотренные ЖК РФ, другими федеральными законами и договором (ч. 4 ст. 67 ЖК РФ).

Ответственность нанимателя определена ст. 68 ЖК РФ и заключается в применении санкций к нанимателю жилого помещения за нарушение обязанностей, предусмотренных жилищным законода-

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

тельством и договором. Такая ответственность устанавливается законодательством, в частности, в ст. 7.21 КоАП РФ[1] за нарушение правил пользования жилыми помещениями.

Наймодатель наделен правами в соответствии со ст. 65 ЖК РФ, основным среди них является право требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги (ч. 1 ст. 65 ЖК РФ).

Наймодатель несет обязанности:

- по передаче нанимателю свободного от прав иных лиц жилого помещения (п. 1 ч. 2 ст. 65 ЖК РФ);
- участию в надлежащем содержании и в ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное внаем жилое помещение (п. 2 ч. 2 ст. 65 ЖК РФ);
- осуществлению капитального ремонта жилого помещения (п. 3 ч. 2 ст. 65 ЖК РФ);
- обеспечению предоставления нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества (п. 4 ч. 2 ст. 65 ЖК РФ).

Ответственность наймодателя определена в ст. 66 ЖК РФ. Наймодатель жилого помещения, не исполняющий обязанностей, предусмотренных жилищным законодательством и договором, несет ответственность, предусмотренную законодательством.

При неисполнении или ненадлежащем исполнении наймодателем жилого помещения по договору социального найма обязанностей по своевременному проведению капитального ремонта сданного внаем жилого помещения, общего имущества в многоквартирном доме и устройств, находящихся в жилом помещении и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, наниматель по своему выбору вправе потребовать уменьшения платы за пользование занимаемым жилым помещением, общим имуществом в многоквартирном доме, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков жилого помещения и (или) общего имущества в многоквартирном доме, либо возмещения убытков, причиненных ненадлежащим исполнением или неисполнением указанных обязанностей наймодателя.

13.5. Права и обязанности членов семьи нанимателя по договору найма жилых помещений жилищного фонда социального использования

Права и обязанности членов семьи нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда соци-

[1] Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях» от 30.12.2001 № 195-ФЗ (ред. от 06.04.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.05.2015) // СЗ РФ. 07.01.2002. № 1 (ч. I). Ст. 1.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

ального использования определены в ст. 91.8 ЖК РФ. К членам семьи нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования относятся постоянно проживающие совместно с нанимателем его супруг, дети и родители нанимателя. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане могут быть признаны членами семьи нанимателя, если они вселены нанимателем в качестве членов своей семьи (ч. 1 ст. 91.8 ЖК РФ).

Права и обязанности членов семьи нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования установлены при помощи отсылочных к договору социального найма норм, ч. 2 и 4 ст. 69ЖК РФ.

Так, в соответствии с указанными нормами члены семьи нанимателя имеют равные с нанимателем права и обязанности. Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи нанимателя жилого помещения несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора.

Если гражданин перестал быть членом семьи нанимателя жилого помещения, но продолжает проживать в занимаемом жилом помещении, за ним сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи. Указанный гражданин самостоятельно отвечает по своим обязательствам, вытекающим из соответствующего договора найма.

Контрольные вопросы

1. Какая глава ЖК РФ регламентирует наем жилого помещения жилищного фонда социального использования?
2. Что понимается под договором найма жилого помещения жилищного фонда социального использования?
3. Что обязательно должно быть указано в договоре найма жилого помещения жилищного фонда социального использования?
4. Кто может являться наймодателем по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования?
5. Кто является нанимателем по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования?
6. Какие права и обязанности имеют стороны договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования?

Аналитические вопросы и задания

1. Какие правовые последствия влечет расторжение договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использова-

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

ния для нанимателя и других граждан, проживающих в жилом помещении?

2. Могут ли условия пользования жилым помещением жилищного фонда социального использования быть установлены иным документом, кроме как ЖК РФ и договора?
3. Какие особенности, касающиеся предмета договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, установлены ст. 91.5 ЖК РФ?
4. Могут ли предоставляться для проживания по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования отдельные части квартиры?
5. Проанализируйте, какие основания могут быть расторжения договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.
6. Каким образом расторгается договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования в судебном порядке?

Задачи

1. Наниматель по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования неполно и несвоевременно вносил плату за жилое помещение и коммунальные услуги более шести раз в течение 12 месяцев. Наймодатель обратился в суд с требованием о расторжении договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования. Какое решение примет суд? Какими нормами при принятии решения он будет руководствоваться? Какие последствия возникнут для нанимателя и членов его семьи в связи с расторжением договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования в судебном порядке?

2. Наниматель жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования без согласия постоянно проживающих совместно с ним членов его семьи инициировал расторжение договора, направив предупреждение в письменной форме наймодателю. Наймодатель с расторжением договора не согласился, мотивировав это несоответствием действий нанимателя жилого помещения жилищного фонда социального использования требованиям законодательства.

Проанализируйте положения главы 8.1 ЖК РФ, касающиеся порядка расторжения и прекращения договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, и укажите, в чем выражается несоответствие действий нанимателя при расторжении договора.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Глава 14. Предоставление специализированных жилых помещений

В результате изучения главы 14 студент должен:

- **знать** понятие и виды специализированных жилых помещений, суть и особенности договора найма специализированного жилого помещения, основания предоставления специализированных жилых помещений, порядок предоставления жилых помещений по договору найма специализированного жилого помещения;
- **уметь** определять возможности заключения договора найма специализированного жилого помещения гражданином, отличать договор найма специализированного жилого помещения от иных договоров найма жилого помещения, выявлять проблемы, возникающие в правоприменительной практике при заключении и исполнении договора найма специализированного жилого помещения;
- **владеть** понятийным аппаратом, который используется в Жилищном кодексе Российской Федерации и в подзаконных актах, регулирующих договор найма специализированного жилого помещения.

14.1. Понятие и виды специализированных жилых помещений

В настоящее время в ЖК РФ используется понятие «специализированный жилищный фонд». Жилые помещения такого фонда предоставляются на время по договору найма отдельным категориям граждан при наличии специальных условий.

В качестве специализированных жилых помещений используются жилые помещения государственного и муниципального жилищных фондов. Использование жилого помещения в качестве специализированного жилого помещения допускается только после отнесения такого помещения к специализированному жилищному фонду.

Согласно ст. 92 ЖК РФ к специализированным относятся жилые помещения:

- служебные;
- в общежитиях;
- маневренного фонда;
- в домах системы социального обслуживания населения;
- фонда для временного поселения вынужденных переселенцев;
- фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами;
- для социальной защиты отдельных категорий граждан;
- для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Служебные жилые помещения (ст. 93 ЖК РФ) предназначены для проживания граждан в связи с характером их трудовых отношений с органом государственной власти, органом местного самоуправления, государственным или муниципальным унитарным предприятием, государственным или муниципальным учреждением, в связи с прохождением службы, в связи с назначением на государственную должность Российской Федерации или государственную должность субъекта Российской Федерации либо в связи с избранием на выборные должности в органы государственной власти или органы местного самоуправления.

Обязанность предоставления служебного помещения, особенности их предоставления и освобождения предусматриваются федеральными законами и другими нормативными правовыми актам.

Так, п. 1 ст. 15 Федерального закона от 27.05.1998 № 76-ФЗ «О статусе военнослужащих»[1] предусматривает, что военнослужащим гражданам, проходящим военную службу по контракту, и совместно проживающим с ними членам их семей предоставляются не позднее трехмесячного срока со дня прибытия на новое место военной службы служебные жилые помещения.

Общежития (ст. 94 ЖК РФ) предназначаются для временного проживания граждан в период их работы, службы или обучения.

Жилые помещения маневренного фонда согласно ст. 95 ЖК РФ предоставляются по договору найма для временного проживания:

- граждан в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией дома, в котором находятся жилые помещения, занимаемые ими по договорам социального найма;
- утративших жилые помещения в результате обращения взыскания на эти жилые помещения, которые были приобретены за счет кредита банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного юридическим лицом на приобретение жилого помещения, и заложены в обеспечение возврата кредита или целевого займа, если на момент обращения взыскания такие жилые помещения являются для них единственными;
- у которых единственные жилые помещения стали непригодными для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств;
- в случаях, предусмотренных законодательством. (В п. 3 ст. 15 Федерального закона от 27.05.1998 № 76-ФЗ «О статусе военнослужащих» установлено, что военнослужащим, проходящим

[1] СЗ РФ. 1998. № 22. Ст. 2331.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

военную службу по контракту, и членам их семей, прибывшим на новое место военной службы, до получения жилых помещений предоставляются служебные жилые помещения, пригодные для временного проживания, жилые помещения маневренного фонда или общежития).

Согласно ст. 96 ЖК РФ *жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения* предназначаются для проживания граждан, которые в соответствии с законодательством отнесены к числу граждан, нуждающихся в специальной социальной защите с предоставлением им медицинских и социально-бытовых услуг.

В соответствии с п. 1 ст. 15 Федерального закона от 28.12.2013 № 442-ФЗ «Об основах социального обслуживания граждан в Российской Федерации» гражданин признается нуждающимся в социальном обслуживании в случае, если существуют следующие обстоятельства, которые ухудшают или могут ухудшить условия его жизнедеятельности:

1) полная или частичная утрата способности либо возможности осуществлять самообслуживание, самостоятельно передвигаться, обеспечивать основные жизненные потребности в силу заболевания, травмы, возраста или наличия инвалидности;
2) наличие в семье инвалида или инвалидов, в том числе ребенка-инвалида или детей-инвалидов, нуждающихся в постоянном постороннем уходе;
3) наличие ребенка или детей (в том числе находящихся под опекой, попечительством), испытывающих трудности в социальной адаптации;
4) отсутствие возможности обеспечения ухода (в том числе временного) за инвалидом, ребенком, детьми, а также отсутствие попечения над ними;
5) наличие внутрисемейного конфликта, в том числе с лицами с наркотической или алкогольной зависимостью, лицами, имеющими пристрастие к азартным играм, лицами, страдающими психическими расстройствами, наличие насилия в семье;
6) отсутствие определенного места жительства, в том числе у лица, не достигшего возраста двадцати трех лет и завершившего пребывание в организации для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей;
7) отсутствие работы и средств к существованию;
8) наличие иных обстоятельств, которые нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации признаны ухудшающими или способными ухудшить условия жизнедеятельности граждан.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Пункт 3 ст. 19 данного закона закрепляет, что получатели социальных услуг в стационарной форме обеспечиваются жилыми помещениями. Социальные услуги в стационарной форме предоставляются их получателям при постоянном, временном (на срок, определенный индивидуальной программой) или пятидневном (в неделю) круглосуточном проживании в организации социального обслуживания.

В соответствии со ст. 97 ЖК РФ *жилые помещения фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами*, предназначены для временного проживания граждан, признанных вынужденными переселенцами и беженцами в порядке, предусмотренном соответственно Законом Российской Федерации от 19.02.1993 № 4530-1 «О вынужденных переселенцах»[1] и Федеральным законом от 19.02.1993 № 4528-1 «О беженцах»[2].

Жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан (ст. 98 ЖК РФ) предназначены для проживания граждан, которые в соответствии с законодательством отнесены к числу граждан, нуждающихся в специальной социальной защите. К такому законодательству относятся, в частности, федеральные законы от 24.06.1999 № 120-ФЗ «Об основах системы профилактики безнадзорности и правонарушений несовершеннолетних», от 21.12.1996 № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей»[3] и др. Последний из названных законов в п. 1 ст. 8 устанавливает, что детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, которые не являются нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, членами семьи такого нанимателя либо собственниками жилых помещений, а также которые являются нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи такого нанимателя либо собственниками жилых помещений, в случае, если их проживание в ранее занимаемых жилых помещениях признается невозможным, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого находится место жительства указанных лиц, в порядке, установленном законодательством этого субъекта Российской Федерации, однократно предоставляются благоустроенные жилые помещения специализированного жилищного фонда по договорам найма специализированных жилых помещений.

---

[1] Ведомости СНД и ВС РФ. 1993. № 12. Ст. 427.

[2] Ведомости СНД и ВС РФ. 1993. № 12. Ст. 425.

[3] СЗ РФ. 1996. № 52. Ст. 5880.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

14.2. Понятие и особенности договора найма специализированного жилого помещения

В соответствии со ст. 100 ЖК РФ по договору найма специализированного жилого помещения одна сторона — собственник специализированного жилого помещения или уполномоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне — гражданину (нанимателю) данное жилое помещение за плату во владение и пользование для временного проживания в нем.

Договор найма специализированного жилого помещения заключается на основании решения о предоставлении такого помещения, которое выносится собственником специализированного жилого помещения.

Постановлением Правительства РФ от 26.01.2006 № 42 «Об утверждении правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений»[1] утверждены типовые договоры найма общежития, служебного жилого помещения, жилого помещения маневренного фонда, жилого помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев и жилого помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами.

В договоре найма специализированного жилого помещения указываются члены семьи нанимателя. Договор найма специализированного жилого помещения заключается в письменной форме.

Лица, занимающие такие помещения по договору социального найма, не вправе приватизировать, осуществлять их обмен или иным способом распоряжаться ими, передавать в аренду, сдавать в поднаем, осуществлять раздел и вселять временных жильцов без разрешения территориального органа по вопросам миграции.

К пользованию специализированными жилыми помещениями по договорам найма применяются правила, предусмотренные ст. 65, ч. 3 и 4 ст. 67 и ст. 69 ЖК РФ, за исключением пользования служебными жилыми помещениями, к пользованию которыми по договорам найма применяются правила, предусмотренные ч. 2—4 ст. 31, ст. 65 и ч. 3 и 4 ст. 67 ЖК РФ.

Так, в силу ст. 65 ЖК РФ наймодатель жилого помещения по договору найма специализированного жилого помещения имеет право требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Наймодатель по договору найма специализированного жилого помещения обязан:

[1] СЗ РФ. 2006. № 6. Ст. 697.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

- при предоставлении передать нанимателю свободное от прав иных лиц жилое помещение;
- принимать участие в надлежащем содержании и в ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное внаем жилое помещение;
- осуществлять капитальный ремонт жилого помещения;
- обеспечивать предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества.

Кроме того, наймодатель может нести иные обязанности, предусмотренные законом и (или) договором найма специализированного жилого помещения.

На основании ч. 3 ст. 67 ЖК РФ наниматель по договору найма специализированного жилого помещения обязан:

- использовать жилое помещение по назначению (для проживания граждан) и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;
- обеспечивать сохранность жилого помещения;
- поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, содержать в чистоте и порядке жилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме, объекты благоустройства;
- проводить текущий ремонт жилого помещения;
- своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;
- информировать наймодателя в установленные договором сроки об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору социального найма;
- не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения без соответствующих разрешений.

Наряду с указанными обязанностями наниматель по договору найма специализированного жилого помещения может нести иные обязанности, предусмотренные законом и (или) договором найма специализированного жилого помещения.

В договоре найма специализированного жилого помещения указываются члены семьи нанимателя (ч. 6 ст. 100 ЖК РФ). Поскольку типовыми договорами найма специализированных жилых помещений нанимателю предоставлено право пользоваться жилым помещением вместе с членами семьи, он вправе вселить в это жилое помещение других лиц в качестве членов своей семьи (например, супруга, детей, родителей) с соблюдением требований, установленных ст. 70 ЖК РФ, закрепляющей порядок вселения членов семьи нанимателя по договору социального найма.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Члены семьи нанимателя специализированного жилого помещения, за исключением служебного жилого помещения, имеют равные с нанимателем права и обязанности по договору. Члены семьи нанимателя служебного жилого помещения в соответствии с имеют равное с нанимателем право пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между ними.

14.3. Основания и особенности предоставления специализированных жилых помещений

В соответствии со ст. 99 ЖК РФ специализированные жилые помещения предоставляются на основании решений собственников таких помещений (действующих от их имени уполномоченных органов государственной власти или уполномоченных органов местного самоуправления) или уполномоченных ими лиц по договорам найма специализированных жилых помещений, за исключением жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан, которые предоставляются по договорам безвозмездного пользования.

Специализированные жилые помещения предоставляются по установленным ЖК РФ основаниям гражданам, не обеспеченным жилыми помещениями в соответствующем населенном пункте. Предоставление жилых помещений специализированного фонда осуществляется без соблюдения норм предоставления, требований благоустроенности.

Служебные жилые помещения предоставляются гражданам в виде отдельной квартиры. Не допускается выделение под служебное жилое помещение комнат в квартирах, в которых проживает несколько нанимателей и (или) собственников жилых помещений. Под служебные жилые помещения в многоквартирном доме могут использоваться как все жилые помещения такого дома, так и часть жилых помещений в этом доме.

Договор найма служебного жилого помещения заключается с гражданином на период трудовых отношений, прохождения службы либо нахождения на государственной или выборной должности.

Жилые помещения в общежитиях предоставляются из расчета не менее 6 кв. м жилой площади на 1 человека. К общежитиям относятся специально построенные или переоборудованные для этих целей дома либо части домов, помещения, укомплектованные мебелью и другими необходимыми для проживания граждан предметами.

Договор найма жилого помещения в общежитии заключается на период трудовых отношений, прохождения службы или обучения.

Жилые помещения маневренного фонда предоставляются из расчета не менее чем 6 кв. м жилой площади на 1 человека. Маневрен-

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

ный фонд может состоять из многоквартирных домов, а также квартир и иных жилых помещений.

Жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения предназначаются для проживания граждан, которые в соответствии с законодательством отнесены к числу граждан, нуждающихся в специальной социальной защите с предоставлением им медицинских и социально-бытовых услуг. Такие помещения находятся в ведении органов системы социальной защиты населения и предназначены для инвалидов, пожилых лиц, детей-инвалидов, детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, детей-инвалидов, нуждающихся в медицинской помощи и др.

Использование жилых помещений, находящихся в специализированных домах, прекращается в связи с устранением причин, по которым были предоставлены эти помещения (предоставление или приобретение другого жилого помещения, переезд на постоянное место жительства к родственникам и др.).

К домам системы социального обслуживания относятся специально построенные или переоборудованные здания, оснащенные необходимым для обеспечения жизнедеятельности и безопасности проживания граждан оборудованием. В домах системы социального обслуживания оборудуются жилые помещения для проведения мероприятий медицинского, психологического и социального характера, посильной трудовой деятельности, а также другие жилые помещения, которые могут быть использованы для обеспечения жизнедеятельности.

Специальный фонд для беженцев и вынужденных переселенцев. Формирование фонда для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, осуществляется за счет средств федерального бюджета. Указанный фонд подлежит передаче в оперативное управление уполномоченного федерального органа исполнительной власти. Фонд для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, может состоять из многоквартирных домов, а также квартир и иных жилых помещений.

Жилое помещение фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами, предоставляется гражданам из расчета не менее 6 кв. м жилой площади на 1 человека.

Вынужденные переселенцы и беженцы реализуют право пользования жильем в специальном жилищном фонде для вынужденных переселенцев и беженцев до получения или приобретения ими жилых помещений в установленном порядке.

В качестве жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан используются специально построенные или при-

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

способленные для таких целей здания. Предоставление жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан осуществляется по договорам безвозмездного пользования.

Контрольные вопросы

1. Что такое специализированный жилищный фонд? Какие помещения к нему относятся?
2. Как определить договор найма специализированного жилого помещения и в чем его особенности?
3. Каковы права, обязанности и ответственность сторон договора найма специализированного жилого помещения (наймодателя и нанимателя)?
4. Каковы основания и порядок предоставления жилого помещения по договору найма специализированного жилого помещения?

Аналитические вопросы и задания

Дайте сравнительно-правовую характеристику видов жилых помещений специализированного жилищного фонда. Как соотносятся между собой понятия «учетная норма» и «норма предоставления площади жилого помещения», каково их содержание?

Каковы нормы предоставления различных видов жилых помещений специализированного жилищного фонда по договору найма специализированного жилого помещения?

Охарактеризуйте предмет договора найма специализированного жилого помещения и особенности пользования жилым помещением по данному договору.

Задачи

Гр. Гречкину А.М. как сотруднику администрации была предоставлена комната в 2-комнатной квартире. Эта комната решением местной администрации отнесена к служебной. Гречкин А.М. зарегистрировался и вселился в это жилое помещение вместе с женой и ребенком. Через два года Гречкин А.М. перешел на работу в администрацию другого муниципального образования, потребовав выделения для себя служебной жилой площади. В прежней комнате остались проживать жена, с которой Гречкин к этому времени оформил развод, и ребенок.

По месту прежней работы от Гречкина потребовали немедленно освободить служебную жилую площадь и выселить всю семью. При этом делалась ссылка, что служебная жилая площадь предоставляется только сотрудникам данной администрации, а жена Гречкина в трудовых отношениях с администрацией не состоит. Каковы особенности правового режима служебной жилой площади? Обоснованы ли требования о выселении жены и ребенка Гречкина А.М.?

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

РАЗДЕЛ 4

ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Глава 15. Изменение жилищных правоотношений

В результате изучения главы 15 студент должен:

- **знать** особенности изменения договора социального найма в связи с изменением объекта соглашения и соответственно количества проживающих по такому договору, особенности изменения жилищных правоотношений при вселении и выселении из жилого помещения членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, вопросы правового регулирования обмена жилыми помещениями, предоставленными на основании договора социального найма;
- **уметь** определять возможности изменения договора социального найма жилого помещения нанимателем и (или) членами его семь, отличать договор обмена от договора мены, выявлять проблемы, возникающие в правоприменительной практике при изменении договора социального найма жилого помещения и обмене жилыми помещениями, предоставленными на основании договора социального найма;
- **владеть** понятийным аппаратом, который используется в Жилищном кодексе Российской Федерации при регулировании договора социального найма жилого помещения.

15.1. Изменение жилищных правоотношений при изменении договора социального найма жилого помещения

Законодатель устанавливает право нанимателя и (или) членов его семьи изменить договор социального найма (ч. 1 ст. 82 ЖК РФ).

В связи с бессрочностью договора социального найма по одному соглашению в разное время могут проживать различные граждане, т.е. состав постоянно проживающих лиц может изменяться. При изменении состава семьи нанимателя договор сохраняет свое действие, меняются число лиц, пользующихся жилищем, и соответственно размер оплаты жилья и коммунальных услуг. Вместе с тем ЖК РФ устанавливает правило, по которому дееспособный член семьи нанимателя может с согласия нанимателя и остальных членов семьи требовать признания его нанимателем по ранее заключенному договору найма вместо первоначального нанимателя. Такое же право принадлежит в случае смерти нанимателя любому совершеннолетнему члену семьи умершего (ст. 82 ЖК РФ).

Закон допускает изменение договора социального найма в связи с изменением объекта соглашения и соответственно количества проживающих по такому договору. Это возможно по требованию нанимателей, объединяющихся в одну семью (ч. 1 ст. 82 ЖК РФ).

В данном случае граждане, проживающие в одной квартире и пользующиеся в ней жилыми помещениями по отдельным догово-

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

рам найма, при объединении в одну семью вправе требовать заключения с кем-либо из них одного договора найма на все занимаемые ими помещения.

При этом ЖК РФ не содержит норм о праве члена семьи нанимателя жилого помещения требовать от наймодателя изменения договора социального найма путем заключения с ним отдельного договора социального найма. В связи с этим член семьи нанимателя не вправе выдвигать требование о заключении с ним отдельного договора найма жилого помещения, исходя из объема жилищных прав нанимателя и членов его семьи, определенных ст. 67 ЖК РФ, а также п. 6 Типового договора социального найма.

Кроме того, изменение договора социального найма также возможно при вселении и выселении из жилого помещения членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, о чем речь пойдет в следующем параграфе.

15.2. Изменение жилищных правоотношений при вселении и выселении из жилого помещения членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма

Порядок вселения граждан в качестве членов семьи нанимателя предусмотрен ст. 70 ЖК РФ.

На вселение супруга, детей и родителей необходимо согласия в письменной форме всех членов семьи нанимателя, в том числе временно отсутствующих. На вселение других граждан в качестве членов семьи нанимателя дополнительно необходимо согласие в письменной форме наймодателя.

Наймодатель может (но не обязан) запретить вселение граждан в качестве проживающих совместно с нанимателем членов его семьи в случае, если после их вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на одного члена семьи составит менее учетной нормы. Запрет наймодателя по этому основанию может быть обжалован в судебном порядке. При рассмотрении этого спора судьи должны обратить внимание на характер правовой нормы «может запретить» (но не обязан);

На вселение к родителям их несовершеннолетних детей не требуется согласие остальных членов семьи нанимателя и согласие наймодателя.

Вселение в жилое помещение граждан в качестве членов семьи нанимателя влечет за собой изменение соответствующего договора со-

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

циального найма жилого помещения в части необходимости указания в данном договоре нового члена семьи нанимателя.

Если на вселение лица в жилое помещение не было получено письменного согласия нанимателя и (или) членов семьи нанимателя, а также согласия наймодателя, когда оно необходимо, то такое вселение следует рассматривать как незаконное и не порождающее у лица прав члена семьи нанимателя на жилое помещение. В таком случае наймодатель, наниматель и (или) член семьи нанимателя вправе предъявить к вселившемуся лицу требование об устранении нарушений их жилищных прав и восстановлении положения, существовавшего до их нарушения (п. 2 ч. 3 ст. 11 ЖК РФ), на которое исходя из аналогии закона (ч. 1 ст. 7 ЖК РФ) применительно к правилам, предусмотренным ст. 208 ГК РФ, исковая давность не распространяется. При удовлетворении названного требования лицо, незаконно вселившееся в жилое помещение, подлежит выселению без предоставления другого жилого помещения.

Члены семьи нанимателя имеют равные с нанимателем права и обязанности. Дееспособные и ограниченно дееспособные члены семьи нанимателя несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма. Если гражданин перестал быть членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма (например, в случае развода супругов), но продолжает проживать в занимаемом жилом помещении, за ним сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи. Этот гражданин самостоятельно отвечает по своим обязательствам, вытекающим из соответствующего договора социального найма. Такие лица не подлежат выселению из занимаемой жилой площади.

Однако если член семьи нанимателя по договору социального найма не проживает в жилом помещении либо никогда в нем не проживал, наниматель вправе подать в суд иск о признании такого лица утратившим право пользования жилым помещением по договору социального найма.

В постановлении Пленума ВС РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» разъясняется, что при разрешении споров о признании нанимателя, члена семьи нанимателя или бывшего члена семьи нанимателя жилого помещения утратившими право пользования жилым помещением по договору социального найма вследствие их постоянного отсутствия в жилом помещении по причине выезда из него суды должны выяснить, по какой причине и как долго ответчик отсутствует в жилом помещении, носит ли его

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

выезд из жилого помещения вынужденный характер (конфликтные отношения в семье, расторжение брака) или добровольный, временный (работа, обучение, лечение и т.п.) или постоянный (вывез свои вещи, переехал в другой населенный пункт, вступил в новый брак и проживает с новой семьей в другом жилом помещении и т.п.), не чинились ли ему препятствия в пользовании жилым помещением со стороны других лиц, проживающих в нем, приобрел ли ответчик право пользования другим жилым помещением в новом месте жительства, исполняет ли он обязанности по договору по оплате жилого помещения и коммунальных услуг и др.

При установлении судом обстоятельств, свидетельствующих о добровольном выезде ответчика из жилого помещения в другое место жительства и об отсутствии препятствий в пользовании жилым помещением, а также о его отказе в одностороннем порядке от прав и обязанностей по договору социального найма, иск о признании его утратившим право на жилое помещение подлежит удовлетворению на основании ч. 3 ст. 83 ЖК РФ в связи с расторжением ответчиком в отношении себя договора социального найма.

Отсутствие у гражданина, добровольно выехавшего из жилого помещения в другое место жительства, в новом месте жительства права пользования жилым помещением по договору социального найма или права собственности на жилое помещение само по себе не может являться основанием для признания отсутствия этого гражданина в спорном жилом помещении временным, поскольку согласно ч. 2 ст. 1 ЖК РФ граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права. Намерение гражданина отказаться от пользования жилым помещением по договору социального найма может подтверждаться различными доказательствами, в том числе и определенными действиями, в совокупности свидетельствующими о таком волеизъявлении гражданина как стороны в договоре найма жилого помещения.

15.3. Обмен жилыми помещениями, предоставленными на основании договора социального найма

При невозможности совместного проживания жилое помещение может быть разделено через обмен жилыми помещениями (ч. 2 ст. 72 ЖК РФ). Жилищный кодекс РФ содержит развернутую регламентацию обмена жилыми помещениями, при этом разрешает обмены только жилых помещений, занимаемых по договору социального найма, т.е. субъектами договора обмена могут выступать только граждане,

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

владеющие и пользующиеся жилыми помещениями жилищного фонда социального использования.

Следует указать на то, что договоры обмена и мены — это различные соглашения. Представляется необходимым проводить отличие этих сделок по четырем основным признакам.

Во-первых, при мене обе стороны (как физические, так и юридические лица) являются собственниками жилья. При обмене стороны всегда физические лица, при этом стороны не являются собственниками жилых помещений, занимают их по договорам социального найма.

Во-вторых, при мене стороны руководствуются ГК РФ наряду с ЖК РФ и нормативными актами, принимаемыми субъектами федерации.

В-третьих, у данных сделок различен порядок оформления. Договор мены заключается в письменной форме, и переход права собственности на обмениваемые объекты недвижимости подлежит государственной регистрации. Договор обмена также заключается в письменной форме, но оформление происходит через орган местного самоуправления.

В-четвертых, по договору мены жилое помещение может быть обменено на любой объект, не изъятый из гражданского оборота. Обмен возможен только в отношении жилого помещения, и на другое жилое помещение. Кроме того, нельзя не учитывать то обстоятельство, что для сторон договора мены не действует часть условий, при которых обмен не допускается по ЖК РФ.

На основании ст. 72 ЖК РФ наниматель жилого помещения по договору социального найма вправе осуществить обмен занимаемого ими жилого помещения на жилое помещение, предоставленное по договору социального найма другому нанимателю, с согласия в письменной форме наймодателя и проживающих совместно с нанимателем членов его семьи, включая временно отсутствующих.

Проживающие совместно с нанимателем члены его семьи вправе требовать от нанимателя обмена жилого помещения на жилые помещения, предоставленные по договорам социального найма и находящиеся в разных домах или квартирах.

Если между нанимателем и проживающими совместно с ним членами его семьи не достигнуто соглашение об обмене, любой из них вправе требовать осуществления принудительного обмена занимаемого жилого помещения в судебном порядке. При этом учитываются заслуживающие внимания доводы и законные интересы лиц, проживающих в обмениваемом жилом помещении.

В соответствии с ч. 4 и 5 ст. 72 ЖК РФ обмен жилыми помещениями, в которых проживают несовершеннолетние, недееспособные

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

или ограниченно дееспособные граждане, являющиеся членами семей нанимателей данных жилых помещений, допускается с предварительного согласия органов опеки и попечительства. Органы опеки и попечительства отказывают в даче такого согласия в случае, если обмен нарушает права или законные интересы указанных лиц. Решения органов опеки и попечительства принимаются в письменной форме и предоставляются заявителям в течение 14 рабочих дней со дня подачи ими соответствующих заявлений. Предоставление заявителям решений органов опеки и попечительства о даче согласия на обмен жилыми помещениями или об отказе в даче такого согласия также возможно и через многофункциональный центр.

Обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, может быть совершен между гражданами, проживающими в жилых помещениях, расположенных как в одном, так и в разных населенных пунктах на территории Российской Федерации. Обмен жилыми помещениями осуществляется без ограничения количества его участников.

В статье 73 ЖК РФ предусмотрены случаи, когда запрещено заключать договор обмена:

1) если к нанимателю жилого помещения предъявлен судебный иск, т.е. право на жилое помещение поставлено под сомнение. Это могут быть иски о расторжении или изменении договора найма, о признании недействительными обменов жилых помещений, об оспаривании права пользования обмениваемым жилым помещением. В случае возникновения таких споров до разрешения судом вопроса о праве на жилое помещение договор не может быть заключен;
2) если обмениваемое жилое помещение признано непригодным для проживания;
3) если жилое помещение подлежит сносу или переоборудованию для использования в других целях, либо грозит обвалом. В этих случаях решается вопрос о предоставлении гражданам, проживающим в таких жилых помещениях, другого, благоустроенного жилья;
4) если дом подлежит капитальному ремонту с переустройством и перепланировкой жилых помещений. В случаях капитального ремонта без переустройства и перепланировки обмен допустим;
5) обмен жилыми помещениями, если в связи с обменом в коммунальную квартиру вселяется гражданин, страдающий одной из тяжелых форм хронических заболеваний[1];

[1] О тяжелых формах хронических заболеваний упоминается в параграфе 12.2 учебника.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

6) обмен служебного жилья и общежитий. Правовое положение служебного жилого помещения не позволяет производить обмен этих квартир, так как служебное жилье предоставляется для заселения граждан, которые в связи с характером их трудовых отношений должны проживать вблизи от места работы. Обмен привел бы к изменению режима служебного жилья. В качестве общежития жилое помещение предоставляется на период работы или учебы гражданина, поэтому обмен не допускается.

Данный перечень не является исчерпывающим.

В настоящее время порядок осуществления обмена жилыми помещениями установлен в ст. 74 ЖК РФ. Для обмена жилыми помещениями между нанимателями необходимо получить согласие в письменной форме соответствующих наймодателей (с той и другой стороны) — от соответствующих должностных лиц органа местного самоуправления либо членов семьи нанимателя, в том числе временно отсутствующих.

Порядок оформления обмена жилыми помещениями. Во-первых, заключается договор об обмене жилыми помещениями. Заключается такой договор в письменной форме путем составления одного документа, подписанного соответствующими нанимателями. *Во-вторых*, договор представляется нанимателями, заключившими данный договор, каждому из наймодателей, с которыми у них заключены договоры социального найма обмениваемых жилых помещений.

В-третьих, каждый из наймодателей дает согласие или отказ в даче такого согласия на осуществление обмена, которое оформляются в письменной форме и должно быть выдано им обратившемуся за согласием нанимателю или представителю нанимателя не позднее чем через 10 рабочих дней со дня обращения. *В-четвертых*, на основании договора об обмене жилыми помещениями и согласия каждого наймодателя ранее заключенные договоры социального найма с гражданами, обменивающимися жилыми помещениями расторгаются.

В-пятых, одновременно каждым из наймодателей заключаются новые договоры социального найма жилого помещения с гражданином, который вселяется в данное жилое помещение в связи с обменом. Это осуществляется наймодателем не позднее чем через 10 рабочих дней со дня обращения гражданина и представления вышеназванных документов.

Согласно ст. 75 ЖК РФ совершаемый или совершенный обмен жилыми помещениями по иску заинтересованных лиц (членов семьи нанимателя, органов местного самоуправления, жилищно-коммунальных организаций), прокурора может быть признано судом недействительным по основаниям, предусмотренным гражданским законо-

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

дательством для признания сделки недействительной, как оспоримые или ничтожные сделки, в том числе если такой обмен совершен с нарушением требований ЖК РФ.

В случае признания обмена недействительным стороны договора об обмене жилыми помещениями подлежат переселению в ранее занимаемые ими жилые помещения.

Если обмен признан недействительным вследствие неправомерных действий одной из сторон договора об обмене жилыми помещениями, виновная сторона обязана возместить другой стороне убытки, возникшие вследствие такого обмена. Возмещается только реальный ущерб, а не упущенная выгода.

Контрольные вопросы

1. Каковы основания изменения договора социального найма жилого помещения?
2. Каков порядок вселения в жилое помещение граждан в качестве членов семьи нанимателя по договору социального найма?
3. Как можно определить понятие договора обмена жилыми помещениями, предоставленными по договору социального найма?
4. Каковы случаи запрета заключения договора обмена?

Аналитические вопросы и задания

1. Дайте сравнительно-правовую характеристику договора обмена и договора мены.
2. Охарактеризуйте порядок признания члена семьи нанимателя или бывшего члена семьи нанимателя утратившим право пользования жилым помещением по договору социального найма.
3. В чем состоят особенности оформления обмена жилыми помещениями?

Задачи

1. Петрова А.М. на основании договора социального найма проживала в комнате площадью 14 кв. м, расположенной в 2-комнатной коммунальной квартире. За месяц до смерти она совершила обмен жилплощади со своей сестрой, также занимавшей комнату на основании договора социального найма, в результате чего вселилась в 2-комнатную квартиру к племяннику.

После смерти Петровой А.М. ее бывшие соседи по коммунальной квартире подали в суд иск о признании обмена недействительным, посчитав при этом, что комната площадью 14 кв. м должна быть передана в их пользование. Какое решение должен принять суд?

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Глава 16. Прекращение жилищных правоотношений

В результате изучения данной главы студент должен:

- **знать** основания прекращения жилищных правоотношений, понятие выселения из жилого помещения и его отличие от термина «освобождение жилого помещения», виды и условия выселения граждан из жилых помещений, занимаемых по договору найма;
- **уметь** оперировать такими юридическими понятиями, как «прекращение жилищных правоотношений», «выселение из жилого помещения с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения, или с предоставлением другого жилого помещения, или без предоставления другого жилого помещения»;
- **владеть** терминологией института жилищного права, связанного с выселением из жилого помещения по различного вида основаниям и условиям, навыками работы с нормами жилищного права, регулирующими основания прекращения жилищных правоотношений и выселения с различными условиями.

16.1. Основания прекращения жилищных правоотношений

Жилищные правоотношения могут носить разный временной характер. Они бывают не ограниченными во времени и носить длящийся характер, как, например, договор социального найма, заключаемый без указания срока. А могут быть и краткосрочными, например, при вселении временных жильцов, срок проживания которых не может быть более 6 месяцев. Но независимо от продолжительности этих отношений рано или поздно наступают обстоятельства, с которыми жилищное и гражданское законодательство связывают их прекращение. Указанные обстоятельства именуются юридическими фактами и в соответствии с общепринятой классификацией подразделяются на события и действия[1].

События подразделяются на абсолютные и относительные, поэтому прекращение жилищных правоотношений может не зависеть от воли и сознания людей (абсолютные события) или зависеть от третьих лиц, которые не состоят в жилищных правоотношениях (относительные события). Примером абсолютных событий могут быть смерть одинокого нанимателя жилого помещения по договору социального найма, а также природные явления, связанные с наводнениями, лесными пожарами, результатами которых является уничтожение жилищного фонда или приведение его в не пригодное для проживания состояние,

[1] Теория государства и права / под ред. М.Н. Марченко. М. : Зерцало, 2001. С. 539; Теория государства и права : курс лекций / под ред. Н.И. Матузова и А.В. Малько. М. : Юристъ, 2001. С. 531.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

что является основанием для прекращения жилищных правоотношений по поводу уничтоженных или поврежденных жилых помещений. Относительными событиями являются чрезвычайные ситуации техногенного характера, вызванные нарушением правил безопасности ремонтными или строительными бригадами при проведении ремонтных работ газового оборудования в домах или при установке натяжных потолков с использованием баллонного сжиженного газа, что также иногда приводит к разрушению жилых помещений, которые в дальнейшем признаются не пригодными для проживания.

Прекращение жилищного правоотношения может быть обусловлено истечением срока, если правоотношение носит срочный характер. Так, если в договоре поднайма жилого помещения срок не определен, то договор считается заключенным на один год (ч. 3 ст. 77 ЖК РФ), а период проживания временных жильцов не может превышать 6 месяцев (ч. 2 ст. 80 ЖК РФ).

Гораздо чаще прекращение жилищных правоотношений обусловлено действиями субъектов либо третьих лиц, или правовыми актами соответствующих органов местного самоуправления или органов государственной власти. Также прекращение отношений происходит и на основании правоприменительных актов судебных органов. Не исключено и сочетание указанных юридических фактов. Например, требуется решение суда, когда граждане не согласны с вариантами отселения при принятии решения об отводе земельного участка для государственных или муниципальных нужд и сносе В связи с этим жилого дома.

Действия субъектов жилищного правоотношения, которые влекут его прекращение, могут быть как правомерными, так и неправомерными. Правомерные действия в свою очередь могут быть как односторонними, например при расторжении договора социального найма по инициативе нанимателя (ч. 2 ст. 83 ЖК РФ), так и двусторонними, в частности при расторжении договора социального найма по соглашению сторон (ч. 1 ст. 83 ЖК РФ).

Правомерным действием является увольнение работника по собственному желанию, но если ему было предоставлено место в общежитии или служебное жилое помещение, то это влечет за собой прекращение жилищных правоотношений, связанных с проживанием в жилых помещениях специализированного жилищного фонда (ч. 3 ст. 104 и ч. 2 ст. 105 ЖК РФ). К неправомерным действиям, влекущим прекращение жилищных правоотношений, относится выселение нанимателя жилого помещения по договору социального найма в связи с неоднократным нарушением прав и законных интересов соседей (ч. 1 ст. 91 ЖК РФ).

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Также действия как правопрекращающие юридические факты подразделяются на юридические акты и юридические поступки[1]. К юридическим актам можно отнести действия, связанные с приватизацией жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или найма специализированного жилого помещения (служебного). В этом случае прекращаются жилищные отношения, связанные с договором социального найма жилого помещения или найма специализированного жилого помещения, и начинаются отношения, связанные с правом собственности на жилое помещение.

К юридическому поступку можно отнести выезд нанимателя и членов его семьи в другое место жительства, так как независимо от их желания договор социального найма считается расторгнутым со дня их выезда (ч. 3 ст. 83 ЖК РФ).

Нередки случаи, когда для прекращения жилищного правоотношения необходимо наличие не одного, а нескольких властных актов. Например, по решению органа местного самоуправления или органа исполнительной власти дом, в котором граждане проживают, подлежит сносу или переводу в нежилой, а жители отказываются освободить дом и переселиться в предоставляемые им другие благоустроенные жилые помещения. В этой ситуации для освобождения дома от проживающих в нем лиц необходимо предъявить иск, указав основания для выселения и жилые помещения, предоставляемые выселяемым лицам.

Прекращение жилищного правоотношения может сопровождаться или и не сопровождаться выселением граждан.

Действующее жилищное и гражданское законодательство поразному регулируют последствия прекращения жилищных правоотношений. Так, согласно гражданскому законодательству в случае расторжения договора найма жилого помещения наниматель и другие граждане, проживающие в жилом помещении к моменту расторжения договора, подлежат выселению на основании решения суда (ст. 688 ГК РФ (часть вторая)).

В свою очередь, по общему правилу, установленному в ЖК РФ, в случае прекращения права пользования жилым помещением гражданин обязан освободить занимаемое жилое помещение. Если в срок, установленный собственником жилого помещения, гражданин его не освобождает, то он подлежит выселению по требованию собственника на основании решения суда (ст. 35 ЖК РФ). Также наниматель выселяется только в судебном порядке при отказе освободить занимаемое

[1] *Марченко М.Н.* Указ. соч. С. 540; Матузов Н.И., Малько А.В. Указ. соч. С. 532.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

жилое помещение, если прекратилось право пользования жилым помещением специализированного жилищного фонда (ст. 103 ЖК РФ).

И, наоборот, при прекращении жилищного правоотношения в связи со смертью одиноко проживавшего гражданина выселения не произойдет, так как выселять некого. Выселение не происходит и тогда, когда жилищное правоотношение прекращается в одностороннем порядке по инициативе нанимателя или в двустороннем порядке по соглашению нанимателя и наймодателя. В этом случае происходит освобождение жилого помещения. Таким образом, прекращение жилищного правоотношения может сопровождаться применением мер принудительного характера к нанимателю жилого помещения и членам его семьи, так и без применения этих мер, если последствия прекращения этих отношений исполняются нанимателем добровольно.

В двадцать пятой статье Всеобщей декларации прав человека закреплен один из принципов жилищного права, заключающийся в том, что каждый гражданин имеет право на жилье[1], что отражено в ч. 1 ст. 40 Конституции РФ, в которой установлено, что никто не может быть произвольно лишен жилища. Но из этого следует и другое положение, что если основания для выселения предусмотрены законом, то это уже будет не произвольное, а правомерное выселение.

В отличие от ранее действовавшего жилищного законодательства, предусматривающего право выселения во внесудебном порядке (административном), в действующем законодательстве выселение допускается лишь по основаниям, предусмотренным ЖК РФ, и только по решению суда.

Однако выселение не всегда можно рассматривать как санкцию и тем более как меру юридической ответственности. Например, если дом, в котором проживает гражданин, подлежит сносу, но гражданин не освобождает его, считая, что предоставляемое ему другое помещение не является равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению и таким же благоустроенным, то возникший спор подлежит разрешению в судебном порядке, и в случае удовлетворения такого иска граждане подлежат выселению. Здесь отсутствуют основания для утверждения, что к гражданам применены меры ответственности. В то же время если гражданин выселяется в связи с порчей или разрушением жилого помещения или невозможностью совместного проживания, то к нему применяются меры жилищно-правовой ответственности.

---

[1] Всеобщая декларация прав человека (принята на третьей сессии Генеральной Ассамблеи ООН резолюцией 217 А (III) от 10.12.1948) // Действующее международное право. Т. 2. М. : Юрайт : Международные отношения, 2014.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

В юридической литературе высказано мнение, что если состоялось решение суда о выселении гражданина, то при освобождении помещения имеется в виду именно выселение гражданина, хотя бы он и подчинился решению суда и для освобождения помещения не пришлось прибегать к помощи судебного пристава[1]. Однако данное положение сформулировано без учета ст. 35 ЖК РФ, в которой установлено, что гражданин на основании решения суда обязан освободить занимаемое жилое помещение. Если он не освобождает указанное жилое помещение, то подлежит выселению по требованию собственника этого помещения.

Если жилищные отношения прекратились на основании юридического поступка гражданина, то в этом случае не будет выселения и освобождения жилого помещения, так как данное основание предполагает, что гражданин уже выехал в другое место жительства (ч. 3 ст. 83 ЖК РФ).

Главным принципом охраны права пользования жилым помещением является норма об одновременном предоставлении другого благоустроенного жилого помещения гражданам, выселяемым из жилых помещений. Исключение составляют случаи выселения правонарушителей по основаниям, перечисленным в ст. 91 ЖК РФ.

На основании изложенного можно дать определение понятию «выселение». Выселение — это принудительное освобождение помещения (жилого либо нежилого) на основании решения суда от жильца и членов его семьи, проживающих в нем. Выселение представляет собой меру государственного принуждения для защиты прав собственника, владельца либо иного правообладателя помещения от нежелательных жильцов, пресечение незаконного пользования недвижимостью. Также выселение может быть направлено на защиту жизни и здоровья граждан, если оно связано с признанием жилого помещения аварийным.

В соответствии с ч. 3 ст. 45 ГПК РФ[2] в дела о выселении вступает прокурор для дачи заключения[3]. Согласно п. 4 приказа Генерального прокурора РФ от 02.12.2003 № 51 «Об обеспечении участия прокуроров в гражданском судопроизводстве» прокурор обязан принимать участие в первую очередь в рассмотрении дел о выселении без предоставления другого жилого помещения.

---

[1] *Толстой Ю.К.* Жилищное право : учебник. 2-е изд., перераб. и доп. М. : Проспект, 2011. С. 87.

[2] Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ (ред. от 31.12.2014) // СЗ РФ. 18.11.2002. № 46. Ст. 4532.

[3] *Власов А.А.* Участие прокурора в гражданском и арбитражном судопроизводстве : метод. пособие. М. : Изд. НИИ Генеральной прокуратуры РФ, 2012. С. 50.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Целью выселения является освобождение жилого помещения. Но могут быть и такие цели, как: недопущение несчастных случаев (например, при аварийности жилья); восстановление социальной справедливости (например, в случае самовольного захвата жилья); восстановление нарушенных прав третьих лиц (например, в случае систематического нарушения прав и законных интересов соседей); восполнение доходной части бюджета (например, в случае выселения за систематическое невнесение платы за пользование жилым помещением государственного или муниципального жилищного фонда) и т.п.[1]

Далее рассмотрим основания и порядок выселения граждан в связи с прекращением жилищных правоотношений.

16.2. Прекращение жилищных правоотношений при расторжении договора социального найма и выселении нанимателя и членов его семьи

Прекращению договора социального найма и регулированию выселения граждан из жилых помещений, предоставленных по такому договору, посвящен ряд статей главы 8 ЖК РФ[2]. В Жилищном кодексе РФ установлен ряд специфических оснований и видов выселения, характерных только для нанимателей по договору социального найма и членов их семей (ст. 84, 89—91).

В соответствии со ст. 84 ЖК РФ выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, может быть осуществлено:

- с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма;
- с предоставлением других жилых помещений по договорам социального найма;
- без предоставления других жилых помещений.

Граждане выселяются из жилых помещений с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма в случаях, предусмотренных в ст. 85 ЖК РФ, а также при передаче жилого помещения религиозной организации в соответствии с Федеральным законом «О передаче религиозным организациям иму-

---

[1] *Артемьев Е.А., Кузнецова О.В.* Выселение из жилого помещения : практ. пособие // СПС «ГАРАНТ», 2014. С. 18.

[2] Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 21.07.2014) // СЗ РФ. 03.01.2005. № 1 (ч. I). Ст. 14.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

щества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности»[1].

Основания, предусмотренные в п. 1, 3 и 4 ст. 85 ЖК РФ взаимосвязаны, так как критерии и порядок принятия решения предусмотрены одним нормативным правовым актом. На федеральном уровне порядок признания дома аварийным определен постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47, утвердившим Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (далее — Положение).

Этот вид выселения имеет своей целью улучшение жилищных условий граждан, проживающих в старых и аварийных домах, которые уже давно не соответствуют уровню современного благоустройства, не отвечают требованиям санитарных норм и безопасности проживания из-за ветхости несущих конструкций. Чаще всего снос дома обусловлен его физическим износом и истечением срока эксплуатации.

Признание дома подлежащим сносу осуществляет специальная межведомственная комиссия, создаваемая в этих целях, на основании оценки соответствия помещения и дома установленным в Положении требованиям[2]. Пригодность помещения для постоянного проживания граждан определяется соответствием данного помещения установленным санитарным и техническим правилам и нормам, а также иным требованиям законодательства, в порядке, установленном Положением[3].

Непригодными для проживания часто признаются жилые помещения, расположенные в опасных зонах схода оползней, селевых потоков, снежных лавин, а также на территориях, которые ежегодно затапливаются паводковыми водами и на которых невозможно при помощи инженерных и проектных решений предотвратить подтопление территории. Также жилой дом может стать непригодным для проживания вследствие естественного износа по истечении времени его эксплуатации, вследствие воздействия природных факторов (землетрясения, урагана, наводнения и т.п.) или из-за бесхозяйственного содержания дома (длительного непроведения капитального ремонта дома, несанкционированных переустройств и перепланировок).

---

[1] Федеральный закон РФ от 30.11.2010 № 327-ФЗ «О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности» (ред. от 23.07.14) // Российская газета. 2010. 3 дек.

[2] Постановление 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» // Российская газета. 2006. 10 февр.

[3] Там же.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Наймодатель по договору социального найма жилого помещения, в котором указанные граждане проживали до выселения, обязан предоставить выселяемым гражданам другое благоустроенное жилое помещение. В силу п. 47 Положения на основании полученного заключения соответствующий федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления принимает решение и издает распоряжение с указанием о дальнейшем использовании помещения, сроках отселения физических лиц, в случае признания дома аварийным и подлежащим сносу.

Статья 87 ЖК РФ предусматривает еще одно условие выселения с предоставлением нанимателю другого благоустроенного жилого помещения на условиях договора социального найма — когда жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, подлежит переводу в нежилое помещение. Перевод жилого помещения в нежилое помещение осуществляется органом местного самоуправления с учетом соблюдения требований жилищного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности (в первую очередь ЖК РФ и Градостроительного кодекса РФ).

Перевод необходим для того, чтобы можно было использовать его как местонахождение (юридический адрес) юридического лица для осуществления некоторых видов его уставной деятельности в пределах, предусмотренных законом. На нижних этажах домов размещают аптеки, магазины, офисы, салоны продаж. В таких случаях обязанность предоставить выселяемым гражданам другое благоустроенное жилое помещение возлагается на наймодателя по договору социального найма того жилого помещения, в котором указанные граждане проживали до выселения.

В пункте 1.1 ст. 85 ЖК РФ в качестве основания для выселения предусмотрено освобождение 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. Учитывая, что в этой ситуации для государства или органов местного самоуправления интерес представляет не само жилое помещение, а земельный участок, для установления конкретных оснований для такого изъятия в соответствии с ч. 1 ст. 279 части первой ГК РФ необходимо руководствоваться ст. 56.2 и 56.3 Земельного кодекса РФ.

Следует напомнить разъяснения ВС РФ о том, что при принятии решения об изъятии земельного участка по указанным основаниям

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

необходимо установить невозможность удовлетворения государственных или муниципальных нужд без изымаемого участка[1].

Однако обратите внимание на то, что в соответствии с п. 7 ст. 56.6 Земельного кодекса РФ не могут изыматься земельные участки, которые уже находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых отсутствуют объекты недвижимого имущества, находящиеся в частной собственности (п. 1—3 ст. 3.1 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»[2]).

Необходимо отметить, что при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд наниматель жилого помещения имеет право на предоставление другого благоустроенного жилого помещения.

Жилищные правоотношения прекращаются с выселением нанимателя и членов его семьи, если после проведения капитального ремонта или реконструкции дома жилое помещение не может быть сохранено или его общая площадь уменьшится, в результате чего проживающие в нем наниматель и члены его семьи могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях (ст. 51 ЖК РФ), либо увеличится, в результате чего общая площадь занимаемого жилого помещения на одного члена семьи существенно превысит норму предоставления (ст. 50 ЖК РФ). В этих ситуациях граждане подлежат выселению из занимаемого жилого помещения с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения.

Если жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, подлежит передаче религиозной организации в соответствии с Федеральным законом «О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности», гражданам, выселяемым из такого жилого помещения, наймодателем предоставляется другое благоустроенное жилое помещение по договору социального найма с учетом ч. 8 ст. 5 указанного закона[3].

Договор социального найма в отношении жилого помещения, из которого наниматель выселяется, расторгается, а на вновь представ-

[1] Пункт 20 постановления Пленума ВС РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации».

[2] Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

[3] Федеральный закон от 30.11.2010 № 327-ФЗ «О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности» // Российская газета. 2010. 3 дек.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

ленное благоустроенное жилое помещение оформляется новый договор социального найма.

Необходимо подчеркнуть, что любое жилое помещение, предоставляемое взамен ранее занимаемого выселяемым лицом, должно отвечать установленным санитарным, техническим, противопожарным, экологическим и тому подобным нормам, находиться в том же населенном пункте и обладать рядом обязательных признаков, которые определены ст. 89 ЖК РФ[1].

Во-первых, помещение должно быть благоустроенным применительно к условиям конкретного населенного пункта. Это значит, что уровень благоустроенности не должен быть ниже, чем средний уровень в данном населенном пункте — городе, поселке, деревне. При этом должна учитываться благоустроенность государственного и муниципального жилищных фондов. На уровень благоустроенности в первую очередь влияет наличие коммунальной инфраструктуры (холодного и горячего водоснабжения, газоснабжения, центрального отопления, а также лифта, мусоропровода в подъезде).

Не допускается выселение из ветхого жилого помещения опять в ветхое жилое помещение или помещение, признанное не пригодным для проживания. Нанимателю и проживающим совместно с ним членам его семьи, которые подлежат выселению с предоставлением благоустроенного жилого помещения по правилам ст. 85—88 ЖК РФ, должно предоставляться благоустроенное жилое помещение, даже если эти лица выселяются из жилого помещения, не являющегося благоустроенным.

Во-вторых, помещение должно быть равнозначным по общей площади, ранее занимаемому жилому помещению. Это фактически означает, что количество комнат во вновь предоставленном помещении должно быть не меньше числа комнат, ранее занимаемых в жилом помещении. Если семья ранее занимала две комнаты в квартире коммунального заселения, то ей также должны предоставить не менее двух комнат в квартире коммунального заселения. Возможность предоставления вместо отдельной квартиры комнат в коммунальной квартире не предусматривается.

В связи с этим следует отметить, что граждане часто заблуждаются в правовом характере возникших в связи с выселением жилищных отношений. Они считают, что при выселении им обязаны улучшить жилищные условия. Поэтому требуют, например, чтобы им предоставили жилое помещение большей площади, в соответствии с нормами

[1] Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 29.12.2014) // СЗ РФ. 03.01.2005. № 1 (ч. I). Ст. 14.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

предоставления, или отдельную квартиру, а не комнату в квартире коммунального заселения.

Встречаются ошибки в правильном понимании условий выселения и предоставления другого благоустроенного жилого помещения и со стороны органов местного самоуправления. При выселении по основаниям ст. 85 ЖК РФ происходит улучшение жилищных условий, поэтому в предоставлении другого благоустроенного жилого помещения лицам, которые не могут быть приняты на учет по улучшению жилищных условий (не являются малоимущими), отказывают, а также если выселяемые лица не состояли на учете, то они могут быть обеспечены другим жильем, только в порядке общей очереди. Органы местного самоуправления не учитывают, что при выселении должна применяться не ч. 1 ст. 57, а ст. 89 ЖК РФ, которая устанавливает совершенно другой порядок обеспечения жилыми помещениями[1], и п. 1 ч. 2 ст. 57 ЖК РФ о предоставлении жилых помещений вне очереди.

Иногда выселяют «очередников» на улучшение жилищных условий. В этом случае органы местного самоуправления могут, по возможности, предоставить жилое помещение большей площади и большее число комнат и одновременно снять с учета как лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий. Если такой возможности нет, то органы местного самоуправления предоставляют жилое помещение аналогичное ранее занимаемому, но без снятия граждан с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях, если у них не отпали основания состоять на таком учете (ст. 55 ЖК РФ)[2].

В-третьих, жилое помещение должно отвечать установленным требованиям (имеются в виду санитарные, экологические, технические и тому подобные требования и условия, предъявляемые к жилому помещению в соответствии со ст. 15 ЖК РФ.

В-четвертых, жилое помещение должно находиться в черте того же населенного пункта, в котором ранее проживал выселяемый гражданин. Нельзя предоставлять гражданину помещение в сельской местности, если гражданин проживал в городе, даже если это сельский населенный пункт находится в непосредственной близи от города.

Если граждане, подлежащие выселению, не желают расторгать договоры социального найма, то орган исполнительной власти вправе подать в суд исковое заявление о расторжении такого договора и вы-

---

[1] Апелляционное определение Челябинского областного суда от 02.09.2014 по делу № 11-9176/2014.

[2] Обзор судебной практики ВС РФ от 01.03.2006 «Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за четвертый квартал 2005 года». СПС «КонсультантПлюс».

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

селении в другое помещение (в судебном решении обязательно указывается, в какое именно помещение выселяется гражданин)[1].

Также законодательно установлено выселение с предоставлением других жилых помещений по договорам социального найма, то есть, когда гражданам предоставляется другое, в том числе неблагоустроенное, жилое помещение. В соответствии со ст. 90 и ч. 1 ст. 105 ЖК РФ, если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи в течение более 6 месяцев без уважительных причин не вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги, они могут быть выселены в судебном порядке с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие (не менее 6 кв. м на человека) и которое должно находиться в том же населенном пункте.

При этом согласно ст. 90 ЖК РФ законодатель не обязывает наймодателя представлять взамен именно благоустроенное жилое помещение, поэтому оно не должно быть аналогичным ранее занимаемому жилому помещению.

Суды, установив уважительные причины образования задолженностей свыше 6 месяцев (задержки выплаты заработной платы, пенсии, безработица, тяжелое материальное положение в связи с болезнью, наличие в составе семьи несовершеннолетних детей, инвалидов), отказывают в удовлетворении иска о расторжении договора социального найма, но при этом удовлетворяют требования о погашении задолженностей, устанавливая срок для такого погашения. Согласно п. 2 ст. 687 ГК РФ, если в течение определенного судом срока наниматель не устранит нарушения или не примет всех необходимых мер для их устранения, суд по повторному обращению наймодателя принимает решение о расторжении договора найма жилого помещения. Прежде чем наймодатель обратится в суд с иском о выселении неплательщика за коммунальные услуги, поставщики коммунальных услуг могут обратиться в суд с просьбой об отключении в жилом помещении всех «благ цивилизации»: водоснабжения, отопления, электричества, газа, телефона[2].

Выселение нанимателя жилого помещения и членов его семьи может осуществляться и без предоставления другого жилого помещения. Статья 91 ЖК РФ предусматривает четыре основания для выселения

---

[1] *Артемьев Е.А., Кузнецова О.В.* Выселение из жилого помещения : практ. пособ. Система ГАРАНТ, 2013.

[2] Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» // СЗ. 2006. № 23. Ст. 2501.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

лиц, занимающих жилые помещения по договорам социального найма, без предоставления другого жилого помещения[1].

Выселение лиц иной категории (самовольно занявших жилое помещение, знакомых нанимателей жилого помещения, которым наниматель разрешил пожить в жилом помещении непродолжительное время, иных лиц) должно основываться на других нормах права (ч. 3 ст. 292, ст. 305 и 680 ГК РФ).

При рассмотрении исковых заявлений о выселении на основании ч. 1 ст. 91 ЖК РФ в судебном заседании устанавливаются, какие конкретно нарушения, препятствующие осуществлению прав и нарушающие законные интересы других нанимателей данного или смежного жилых помещений (комнаты, квартиры) и проживающих с ними членов их семьи, допускает ответчик, либо факт бесхозяйственного обращения с жилым помещением (создание антисанитарных условий в жилом помещении, в том числе в местах общего пользования, в особенности в квартире коммунального заселения, неоднократное затопление жилого помещения или учинение пожара и непроведение после этого ремонта и др.)[2].

Если наниматель и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи используют жилое помещение не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение, наймодатель обязан предупредить нанимателя и членов его семьи о необходимости устранить нарушения. Если указанные нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, наймодатель также вправе назначить нанимателю и членам его семьи разумный срок для устранения этих нарушений. Если наниматель жилого помещения и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи после предупреждения наймодателя не устранят эти нарушения, виновные граждане по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц выселяются в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения (ч. 2 ст. 35, ст. 91 ЖК РФ)[3].

---

[1] Поскольку ст. 91 ЖК РФ расположена в разделе III «Жилые помещения, предоставляемые по договорам социального найма» ЖК РФ, содержащиеся в ней правовые нормы могут быть распространены только на граждан, проживающих в жилых помещениях, предоставленных на основании договора социального найма (ст. 671, 672, 674, 675, 678, 680, 681, п.1—3 ст. 685 ГК РФ).

[2] *Валласк Е.В.* К вопросу о выселении граждан на основании ст. 91 ЖК РФ // Юрист. 2009. № 8.

[3] Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 29.12.2014) // СЗ. 03.01.2005. № 1 (ч. I). Ст. 14.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Использование жилого помещения не по назначению может заключаться в том, что в нем устраивают гостиницы, как для граждан, так и для животных, сдаются под офисное помещение, что причиняет одновременно неудобство для соседей по лестничной площадке, так как постоянно появляются новые лица, которые часто нарушают правила поведения в вечернее и ночное время.

Также могут выселяться без предоставления другого жилого помещения и граждане, договор социального найма которых расторгнут вследствие проведения незаконной перепланировки. Незаконная перепланировка квартиры — это перепланировка, при которой планируемые или выполненные работы противоречат СНиПам, СаНПиНам, постановлениям и другим правовым актам, а потому не подлежит оформлению.

Согласно законодательству РФ из жилого помещения могут быть выселены граждане, лишенные родительских прав, если совместное проживание этих граждан с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано судом невозможным (ст. 31, п. 2 ст. 91 ЖК РФ, ст. 65 СК РФ). Невозможность совместного проживания граждан, лишенных родительских прав в отношении своих детей, должна быть обоснована конкретными обстоятельствами и подтверждена доказательствами. В частности, учинение скандалов, разжигание и поддержание конфликтов в семье, злоупотребление алкогольными напитками и наркотическими и психотропными веществами, создание антисанитарных условий, чинение ребенку препятствий в проживании и другие действия могут расцениваться как факторы, создающие предпосылки для невозможного совместного проживания граждан, лишенных родительских прав, вместе с несовершеннолетними.

Существенным фактом, подлежащим установлению судом при рассмотрении споров данной категории, является факт проживания ответчика по месту жительства ребенка, поскольку в последнее время истцы все чаще стали обращаться в суд с иском о выселении бывших супругов, давно не проживающих в спорном жилом помещении, тем самым не нарушающих жилищные права и законные интересы своих детей, в отношении которых они были лишены родительских прав[1].

Применительно к договору социального найма необходимо обратить внимание на имеющийся в ЖК РФ пробел применительно к такому основанию, как незаконное получение или предоставление жилого помещения по договору социального найма. В ранее действовавшем

[1] Решение Красногвардейского районного суда г. Санкт-Петербурга № 2-294 от 13.11.2013 // СПС «Консультант Плюс».

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

кодексе[1] предусматривалась возможность признания в судебном порядке выданного ордера на жилое помещение не действительным, что влекло за собой выселение из жилого помещения. В связи с этим ВС РФ разъясняет, что нарушение требований ЖК РФ при принятии решения о предоставлении жилого помещения по договору социального найма с учетом п. 2 ч. 3 ст. 11 и ч. 4 ст. 57 ЖК РФ может служить основанием для предъявления иска о признании этого решения, а также заключенного на его основании договора социального найма недействительными и выселении проживающих в жилом помещении лиц[2] по аналогии закона (ч. 1 ст. 7 ЖК РФ) применительно к правам, установленным ст. 168 ГК РФ, о недействительности сделки, не соответствующей закону или иным правовым актам, а также п. 1 ст. 181 ГК РФ, предусматривающим трехгодичный срок исковой давности по требованию о применении последствий недействительности оспоримой сделки.

В этом случае лица, проживающие в жилом помещении, подлежат выселению из него в ранее занимаемое ими жилое помещение, а если ранее занимаемое жилое помещение занято другими лицами, то им может быть предоставлено жилое помещение, аналогичное ранее занимаемому (п. 2 ст. 167 ГК РФ).

По данным Судебного департамента при ВС РФ, за год судами было принято более 19 тыс. решений о выселении без предоставления другого жилого помещения[3].

16.3. Прекращение жилищных правоотношений при расторжении договора найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и выселении нанимателя и членов его семьи

Новое основание для прекращения жилищных правоотношений и, соответственно, новый вид выселения из жилых помещений жилищного фонда социального использования предусмотрен Федеральным законом от 21.07.2014 № 217-ФЗ «О внесении изменений в ЖК РФ и отдельные законодательные акты РФ в части законодательного регули-

[1] Имеются в виду ст. 48 и 100 ЖК РСФСР.

[2] Пункт 23 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации».

[3] *Куликов В.* Решили, больше не жилец // Российская газета. 19 мая. 2015. № 105.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

рования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования»[1].

В соответствии со ст. 91.12 ЖК РФ при расторжении договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования наниматель и другие граждане, проживающие в жилом помещении, подлежат выселению из жилого помещения на основании решения суда без предоставления другого жилого помещения.

На наш взгляд, следует отметить достаточно жесткий подход законодателя к регламентации как вопросов выселения из жилого помещения жилищного фонда социального использования, так и других аспектов, касающихся этого нового вида договора найма, недавно введенного в ЖК РФ.

Вполне очевидно, что при расторжении договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования по соглашению сторон договора и освобождении жилого помещения нанимателем и членами его семьи не требуется решение суда о выселении. В связи с этим диспозиция ст. 91.12 ЖК РФ требует уточнения с учетом оснований расторжения договора и исполнения последствий такого прекращения жилищных правоотношений.

Также не требуется выселения нанимателя жилого помещения:

1) если договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования прекращается в связи с утратой (разрушением) жилого помещения;
2) если договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования прекращается в связи со смертью одиноко проживающего нанимателя (ст. 91.10 ЖК РФ);
3) если договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования прекращается в связи выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства (ст. 91.10 ЖК РФ).

Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования может быть прекращен по истечении срока договора, который не может быть менее одного года и быть больше десяти лет (ч.1 ст. 91.6 ЖК РФ).

По соглашению сторон жилищные правоотношения по поводу пользования жилым помещением жилищного фонда социального использования могут быть прекращены до истечения срока договора (ч. 1 ст. 91.10). Однако условия данного основания для прекращения

[1] Федеральный закон от 21.07.2014 № 217-ФЗ «О внесении изменений в ЖК РФ и отдельные законодательные акты РФ в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования». СПС «Консультант Плюс».

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

жилищных правоотношений следует понимать не буквально, как это закреплено в указанной части рассматриваемой статьи, а с учетом других положений ЖК РФ, так как если у нанимателя жилого помещения есть члены семьи, то требуется их согласие (ч. 2, 4 ст. 69, ч. 2 ст. 91.8 и ч. 2 ст. 91.10 ЖК РФ).

По инициативе нанимателя жилого помещения, с согласия членов его семьи, отношения могут быть прекращены в одностороннем порядке, но при условии, что об этом он предупредил наймодателя в письменной форме не менее чем за три месяца до даты расторжения договора (ст. 91.10 ЖК РФ).

Также жилищные правоотношения, связанные с пользованием жилого помещения рассматриваемого вида жилищного фонда, могут быть прекращены в связи с неисполнением возложенных обязанностей на нанимателя жилого помещения и членов его семьи, а также при изменении условий их материального и жилищного обеспечения (ч. 3 ст. 91.10 ЖК РФ).

Если наниматель оплатил наем жилого помещения, но не платил за коммунальные услуги, то нет оснований для расторжения договора найма. И, соответственно, когда наниматель оплатил коммунальные услуги, но несвоевременно вносит плату за наем жилого помещения, также нет оснований для расторжения договора найма. В рассматриваемой статье употреблен союз «и», который является соединительным, что позволяет сделать вывод, что по п. 1 ч. 3 ст. 91.10 договор найма может быть расторгнут если наниматель *одновременно* не вовремя или не полностью вносит плату и за наем жилого помещения, и за коммунальные услуги.

Употребление законодателем союза «и» и во втором основании, предусмотренном в ч. 3 ст. 91.10 ЖК РФ, опять предполагает, что для расторжения договора найма необходимы одновременно два условия, т.е. наличие задолженности не только за наем жилого помещения, но и за коммунальные услуги.

Четвертое основание предусматривает, что у нанимателя и (или) у постоянно проживающих совместно с ним членов его семьи (т.е. члены семьи должны иметь постоянную регистрацию в жилом помещении, занимаемом нанимателем по договору найма жилого помещения фонда социального использования) отсутствуют другие жилые помещения на территории того же муниципального образования (в городах Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе — на территориях этих городов), которыми они вправе пользоваться (на основании договоров социального найма, найма жилого помещения жилищного фонда со-

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

циального использования, безвозмездного пользования, а также членства в жилищном, жилищно-строительном кооперативе либо ином специализированном потребительском кооперативе, права собственности), если размер общей площади таких жилых помещений в расчете на нанимателя и членов его семьи превышает норму предоставления (применительно к тому населенному пункту, в котором проживает наниматель по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования). Однако это положение не применяется, если договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования был заключен сроком на один год на основании ч. 2 ст. 91.9 ЖК РФ, т.е. наниматель не соответствовал требованиям, установленным для субъектов данного вида договора.

Пятое основание связано с разрушением или повреждением жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает (п.4 ч. 3 ст. 91.10 и п.2 ч.4 ст.83 ЖК РФ), а шестое — систематическим нарушением прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом многоквартирном доме (в п. 4 ч. 3 ст. 91.10 дана ссылка на п. 3 ч. 4 ст. 83 ЖК РФ, что предполагает аналогию закона. Предметом договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования может быть только квартира или дом (ст. 91.5 ЖК РФ, условия Типового договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования[1]), поэтому авторами учебника предлагается к рассмотрению данная редакция названного основания).

Еще одно основание связано с использованием жилого помещения не по назначению (п. 4 ч. 3 ст. 91.10 ЖК РФ и п. 4 ч. 4 ст. 83 ЖК РФ), содержание которого аналогично ранее рассмотренному основанию по договору социального найма. В отличие от прекращения правоотношений, связанных с договором социального найма в отношении некоторой категории лиц и найма жилого помещения специализированного жилищного фонда, когда не допускается выселение без предоставления другого благоустроенного жилого помещения или жилого помещения, в ст. 91.12 ЖК РФ содержится императивная норма, не предусматривающая предоставления другого жилого помещения.

[1] Утвержден постановлением Правительства РФ от 05.12.2014 № 11318 «О регулировании отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования» (вместе с «Требованиями к организациям, являющимся наймодателями по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования в отношении жилых помещений частного жилищного фонда»).

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

16.4. Прекращение жилищных правоотношений при расторжении договора найма специализированного жилого помещения и выселения нанимателя и членов его семьи

Жилые помещения специализированного жилищного фонда в отличие от других видов жилых помещений предоставляются определенной категории граждан и на определенных условиях. Поэтому основания для прекращения жилищных правоотношений, возникающих по поводу пользования этими жилыми помещениями, имеют свою особенность.

В то же время условия выселения частично совпадают с некоторыми условиями выселения из жилых помещений, занимаемых по договору социального найма, но при этом предусмотрены особенности для некоторых граждан.

Выселение из служебных жилых помещений и общежитий производится:

- при прекращении или добровольном расторжении договора найма специализированного жилого помещения, занимаемого по данным договорам (п. 1, 2 ст. 101, п. 1 ст. 103 ЖК РФ)[1]. Договор найма специализированного жилого помещения может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон. Наниматель специализированного жилого помещения с согласия в письменной форме проживающих совместно с ним членов его семьи в любое время вправе расторгнуть договор найма специализированного жилого помещения;
- переходе права собственности на служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии, а также передаче такого жилого помещения в хозяйственное ведение или оперативное управление другому юридическому лицу (за исключением случаев, если новый собственник такого жилого помещения или юридическое лицо, которому передано такое жилое помещение, является стороной трудового договора с работником — нанимателем такого жилого помещения) (п. 2 ст. 102 ЖК РФ);
- расторжении в судебном порядке по требованию наймодателя договора найма специализированного жилого помещения при неисполнении нанимателем и проживающими совместно с ним членами его семьи обязательств по договору найма спе-

[1] Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 29.12.2014) // СЗ РФ. 03.01.2005. № 1 (ч. I). Ст. 14.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

циализированного жилого помещения, в частности в следующих случаях (п. 4 ст. 83, п. 3 ст. 101 ЖК РФ);

- выезде нанимателя и членов его семьи в другое место жительства (договор найма специализированного жилого помещения считается в данном случае расторгнутым со дня выезда) (п. 3 ст. 83, п. 3 ст. 101 ЖК РФ);
- признании недействительными решения о предоставлении специализированного жилого помещения и заключенного на его основании договора найма специализированного жилого помещения (п. 1 ст. 99 ЖК РФ)[1].

Также жилищные правоотношения по поводу пользования жилым помещением специализированного жилищного фонда прекращается по основаниям, предусмотренным отдельными федеральными законами. Так, член Совета Федерации и депутат Государственной Думы обязаны освободить занимаемой ими служебное жилое помещение не позднее одного месяца со дня прекращения соответствующих полномочий. В случае неосвобождения служебного жилого помещения они подлежат выселению в порядке, установленном жилищным законодательством[2].

В статье 8 Федерального закона о беженцах[3] установлено, что лицо, признанное беженцем, и члены его семьи утрачивают право на пользование жилым помещением из фонда жилья для временного поселения в случае приобретения, получения, найма другого жилья. Данная редакция рассматриваемой нормы закона прямо не предписывает выселение или освобождение жилого помещения указанной категорией лиц, но, учитывая, что имеется в виду жилое помещение специализированного жилищного фонда, то эту норму следует понимать с учетом предписания ст. 103 ЖК РФ, которая является общей нормой, установленной для всего жилого фонда данного вида и предусматривающей такие последствия прекращения жилищных отношений, как освобождение и выселение из жилых помещений специализированного жилищного фонда.

В связи с этим необходимо учитывать, что в соответствии с ч. 2 ст. 103 ЖК РФ без предоставления другого жилого помещения по истечении срока трудовых отношений, прохождения службы, пребыва-

---

[1] *Исаев М.М.* Некоторые вопросы выселения из служебных жилых помещений и жилых помещений в общежитиях. СПС «КонсультантПлюс» : Версия проф. 2014.

[2] См.: ст. 34 Федерального закона от 08.05.1994 № 3-ФЗ «О статусе члена Совета Федерации и статусе Депутата Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации».

[3] Федеральный закон от 19.02.1993 № 4528-1 «О беженцах».

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

ния на выборной должности либо досрочного прекращения указанных отношений не могут быть выселены наниматели и члены их семей, попадающие под определенный перечень.

Лицам, подпадающим под перечень, указанный в ч. 2 ст. 103 ЖК РФ, предоставляются другие жилые помещения, которые должны находиться в черте населенного пункта, где они проживают, должны отвечать установленным санитарным и техническим правилам и нормам. Необходимо обратить внимание на то, что этой категории граждан должно быть предоставлено не другое благоустроенное жилое помещение, а, как закреплено в ч. 3 ст. 103 ЖК РФ, другое помещение. В связи с этим, если указанные граждане проживали в служебном жилом помещении, которым может быть только отдельная квартира или жилой дом (ч. 1 ст. 104 ЖК РФ), то при их выселении им не будет предоставляться равнозначное жилое помещение, как это предусмотрено в ч. 1 ст. 89 ЖК РФ. Поэтому им могут предложить и комнату в квартире коммунального заселения.

Выселение граждан из служебных жилых помещений или жилых помещений в общежитиях с предоставлением других жилых помещений в случае, предусмотренном ч. 2 ст. 102 ЖК РФ, осуществляет прежний собственник или юридическое лицо, передающее жилые помещения[1].

В случаях расторжения или прекращения договоров найма специализированных жилых помещений, когда названные группы граждан отсутствуют, жилое помещение, которое граждане занимали по данным договорам, должно быть освобождено. В случае отказа освободить такие жилые помещения указанные граждане подлежат выселению в судебном порядке без предоставления других жилых помещений.

Необходимо отметить, что российским жилищным законодательством не предусмотрено выселение из общежития родителя, лишенного родительских прав, чье совместное проживание с ребенком признано судом невозможным. Положения ч. 2 ст. 91 ЖК РФ в части выселения без предоставления другого жилого помещения распространяются только на граждан, занимающих жилое помещение по договору социального найма.

Контрольные вопросы

1. Какие существуют основания прекращения жилищных правоотношений?

---

[1] Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 29.12.2014) // СЗ РФ. 03.01.2005. № 1 (ч. I). Ст. 14.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

2. Как можно определить понятие выселения из жилого помещения и в чем его отличие от освобождения жилого помещения?
3. Какие существуют основания и условия выселения при прекращении договора социального найма?
4. В чем заключаются основания и условия выселения при прекращении договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования?
5. Какие установлены основания и условия выселения при прекращении договора найма жилого помещения специализированного жилищного фонда?

Аналитические вопросы и задания

1. Супруги с двумя детьми и отцом супруги проживали в 2-комнатной квартире по договору социального найма. После расторжения брака бывший супруг при сохранении регистрации проживал на другой площади. Через четыре года после расторжения брака бывший супруг без согласования с бывшей супругой и ее отцом зарегистрировал ребенка, рожденного во втором браке, на жилой площади по месту своей регистрации. Бывшая супруга считает, что его действия нарушают жилищные права ее детей, ее отца и ее самой. Может ли бывшая супруга предпринять какие-либо действия, направленные на восстановление жилищных прав своей семьи?
2. Семья, состоящая из трех человек, проживает в квартире общежития квартирного типа, предоставленной в 1995 г. главе семьи как сотруднику органов внутренних дел. В 2001 г. семья была принята на учет по улучшению жилищных условий. В 2004 г. глава семьи уволился из органов внутренних дел. В 2006 г. администрация города, которой принадлежало здание общежития, потребовала, чтобы семья освободила квартиру, так как она относится к специализированному жилищному фонду. Законны ли требования администрации? Какие жилищные права есть у семьи?

Задачи

1. Квартира № 15 в доме 25 по ул. О. в г. Калининграде общей площадью 17,34 кв. м, жилой площадью 14,9 кв. м находится в муниципальной собственности. Нанимателем указанного жилого помещения является О.П.И., которая зарегистрирована в указанном жилом помещении. Кроме нее в данном жилом помещении зарегистрированы ее дочь, У.Е.С., несовершеннолетние внуки, У.С.А и У.А.А., а также зять,

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

У.А.Е. В доме произошел пожар, что послужило основанием для капитального ремонта жилого дома. Постановлением мэра г. Калининграда нанимателю О.П.И. и ее дочери У.Е.С. вместе с детьми и зятем были предоставлены для проживания два жилых помещения маневренного фонда (две однокомнатные квартиры). Через несколько месяцев постановлением мэра г. Калининграда жилой дом № 25 по ул. О. включен в список № 1 жилых домов, не пригодных для постоянного проживания в связи с произошедшими пожарами, обрушением или аварийным состоянием конструкций, эксплуатация которых опасна для жизни людей.

В связи с этим администрация городского округа «Город Калининград» издала постановление, в соответствии с которым О.П.И. на семью из пяти человек, включая дочь, зятя, внуков, по договору социального найма предоставлено жилое помещение в виде однокомнатной квартиры общей площадью 41 кв. м в пределах границ города. О.П.И. отказалась от предоставленной квартиры и не стала заключать новый договор социального найма в отношении предоставленной квартиры. Возражения О.П.И. и членов ее семьи основаны на следующих обстоятельствах:

1) на момент принятия решения о предоставлении им однокомнатной квартиры, они уже проживали в двух квартирах, площадь и количество комнат которых гораздо больше, чем им предоставляют;
2) у О.П.И. испортились отношения с зятем, и она не желает с ним жить в одном жилом помещении.

Дайте правовую оценку сложившейся ситуации.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

РАЗДЕЛ 5

ЖИЛИЩНЫЙ КОНТРОЛЬ (НАДЗОР). ОТВЕТСТВЕННОСТЬ В ЖИЛИЩНОМ ПРАВЕ

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Глава 17. Правовое регулирование жилищного контроля (надзора)

В результате изучения главы 17 студент должен:

- **знать** понятие государственного жилищного надзора, полномочия органов государственной власти Российской Федерации, органов исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органов местного самоуправления по осуществлению жилищного контроля (надзора); полномочия главного государственного жилищного инспектора Российской Федерации, средства осуществления государственного жилищного надзора;
- **уметь** определять различия между жилищным надзором и жилищным контролем; характеризовать правовой статус должностных лиц органов государственного жилищного надзора, муниципального жилищного контроля, принципы защиты прав юридических лиц, индивидуальных предпринимателей при осуществлении жилищного контроля (надзора);
- **владеть** понятийным аппаратом, который используется жилищным законодательством Российской Федерации, регулирующим порядок осуществления жилищного контроля (надзора).

17.1. Российское законодательство о жилищном контроле (надзоре)

Система жилищного контроля (*надзора*) включает в себя государственный жилищный надзор, муниципальный жилищный контроль, общественный жилищный контроль.

Надзорную и контрольную деятельность в жилищной сфере регулируют более четырехсот нормативных правовых актов, в число которых входят федеральные законы, постановления Правительства РФ, указы Президента РФ, ведомственные акты.

Вслед за Указом Президента РФ от 15.05.2008 № 797 «О неотложных мерах по ликвидации административных ограничений при осуществлении предпринимательской деятельности» в целях усиления гарантий защиты прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) был принят Федеральный закон «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»[1]. Положения этого федерального закона применяются к отношениям, связанным с осуществлением государственного жилищного надзора, муниципального контроля, организацией и проведением проверок

[1] Федеральный закон от 26.12.2008 № 294-ФЗ (ред. от 12.03.2014) «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

субъектов жилищных правоотношений. При этом при регулировании отношений, связанных с осуществлением государственного жилищного надзора в отношении деятельности региональных операторов, следует учитывать нормы, сформулированные в ч. 4.3 ст. 20 ЖК РФ.

Постановление Правительства РФ от 05.04.2010 № 215 (ред. от 25.02.2014) «Об утверждении Правил подготовки докладов об осуществлении государственного контроля (надзора), муниципального контроля в соответствующих сферах деятельности и об эффективности такого контроля (надзора)» направлено на повышение эффективности контроля (надзора) с помощью установления показателей и методики проведения контроля (надзора). Важно подчеркнуть, что Пленум ВС РФ и ВАС РФ в постановлении от 11.07.1996 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» отметили необходимость учитывать, что в силу ст. 55 Конституции РФ и ст. 1 ГК РФ ограничение гражданских прав допустимо лишь на основании федерального закона и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Постановление Правительства РФ от 11.06.2013 № 493 (ред. от 29.10.2014) «О государственном жилищном надзоре» (вместе с Положением о государственном жилищном надзоре) определяет задачи, порядок осуществления государственного жилищного надзора.

Приказом Министерства регионального развития РФ от 23.08.2013 № 360 были утверждены Методические рекомендации по разработке порядка осуществления государственного жилищного надзора в субъектах Российской Федерации, в том числе порядка взаимодействия органов муниципального жилищного контроля с уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющими региональный жилищный надзор.

Координирует деятельность органов государственного жилищного надзора и органов муниципального жилищного контроля главный государственный жилищный инспектор Российской Федерации на основании п. 4 постановления Правительства РФ от 12.09.2014 № 927 «О главном государственном жилищном инспекторе Российской Федерации и порядке согласования назначения на должность и освобождения от должности руководителя органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющего региональный государственный жилищный надзор».

С 2014 года в соответствии с ч. 8 ст. 20 ЖК РФ введены положения об общественном жилищном контроле в целях обеспечения прав

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

и законных интересов граждан. Предусматривается, что его субъектами являются общественные объединения, иные некоммерческие организации, советы многоквартирных домов, другие заинтересованные лица. Однако механизм осуществления общественного жилищного контроля в Жилищном кодексе РФ пока детально не урегулирован.

Законодательство о жилищном надзоре (контроле) включает в себя нормативные правовые акты Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления. Следует иметь в виду, что среди полномочий органов государственной власти Российской Федерации — установление порядка осуществления государственного жилищного надзора (ст. 12 ЖК РФ), а органов исполнительной власти субъекта Российской Федерации — осуществление контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда субъекта Российской Федерации, соответствием жилых помещений данного фонда установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства, осуществление регионального государственного жилищного надзора (ст.13 ЖК РФ). К полномочиям органов местного самоуправления относится осуществление муниципального жилищного контроля (ст. 14 ЖК РФ).

Например, законами субъектов Российской Федерации устанавливается порядок взаимодействия органов муниципального жилищного контроля с уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

Порядок проведения муниципального жилищного контроля определяется муниципальными правовыми актами либо законом субъекта Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним муниципальными правовыми актами.

Особое значение для осуществления жилищного контроля (надзора) имеет порядок использования государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства, определяемый на основании Федерального закона от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

17.2. Общие положения о жилищном контроле (надзоре)

Выполнение государственной функции по контролю и надзору предполагает прежде всего осуществление действий по контролю и надзору за соблюдением субъектами права общеобязательных правил поведения.

По мнению большинства специалистов, жилищный фонд в Российской Федерации остро нуждается в ремонте и все более ветшает. Как отмечает Е.Ю. Гришина, наблюдается постоянное снижение ка-

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

чества оказываемых коммунальных услуг, не контролируются обоснованность и достоверность установления тарифов на жилищно-коммунальные услуги, не проводится экспертиза их экономической обоснованности, не осуществляется конкурсный отбор организаций на выполнение работ по оказанию данных услуг населению[1]. Согласно данным статистики, несмотря на то, что в целом в России за последние 5 лет наметилась тенденция к уменьшению доли ветхого и аварийного жилья на 0,1%, в 50,6% регионах доля этого фонда в среднем выросла на 0,8%[2]. В связи с этим необходимо своевременное выявление этого фонда, принятие неотложных мер по капитальному ремонту помещений аварийного жилищного фонда и сносу домов ветхого жилищного фонда, что является одной из гарантий защиты прав граждан на благоприятные условия проживания.

Функции государственного контроля, осуществляемого в сфере жилищно-коммунального хозяйства, требуют усиления их правовой регламентации и совершенствования юрисдикционной деятельности государственных органов[3].

Как известно, надзор в жилищной сфере имеет административно-правовую природу. Административный надзор представляет собой функцию федеральных и региональных специализированных органов исполнительной власти по обеспечению законности, конституционных прав и свобод, безопасности в соответствии с законодательными надзорными процедурами в отношении неподчиненных юридических и физических лиц с использованием совокупности специальных юридических приемов, способов и методов, влияющих на производственную и иную деятельность поднадзорного объекта[4].

---

[1] *Гришина Е.Ю.* Административно-правовое регулирование в сфере жилищно-коммунального хозяйства, проблемы и пути их решения // Административное право. 2009. URL : http://www.juristlib.ru/book 4095

[2] http://www.ria.ru/reserarch — РИА — АНАЛИТИКА / Центр экономических исследований

[3] См., например: *Япрынцев Е.В.* Проблемы привлечения к административной ответственности в сфере управления многоквартирными домами // Административное и муниципальное право. 2012. № 10 С. 63—68; *Ткаченко М.В.* Государственный контроль как функция государственного управления // Общество и право. 2010. № 1. С. 82—86; *Трепель В.Г., Полинская Т.А., Шишов М.А., Шумилина Е.В.* Актуальные вопросы осуществления государственного контроля (надзора) // Административное право и процесс. 2011. № 11; *Шевелева А.А.* Совершенствование законодательства о проверках при осуществлении государственного и муниципального контроля (надзора) // Государственная власть и местное самоуправление. 2010. № 5. С. 15—16.

[4] Правовое обеспечение системы государственного жилищного надзора в Российской Федерации : монография / В.А. Баранов, В.В. Гущин, И.А. Дроздова и др. / под ред. В.А. Баранова, О.Н. Петюковой. М. : Проспект, 2015.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Общее понятие государственного контроля (надзора) дано в ст. 2 Федерального закона «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля». При этом важным представляется установление основных принципов защиты прав юридических лиц, индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора), муниципального контроля, среди которых:

1) преимущественно уведомительный порядок начала осуществления отдельных видов предпринимательской деятельности;
2) презумпция добросовестности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей;
3) открытость и доступность для юридических лиц, индивидуальных предпринимателей нормативных правовых актов Российской Федерации, муниципальных правовых актов, соблюдение которых проверяется, а также информации об организации и осуществлении контроля (надзора), о правах и об обязанностях органов государственного контроля (надзора), органов муниципального контроля, их должностных лиц, за исключением информации, свободное распространение которой запрещено или ограничено в соответствии с законодательством Российской Федерации;
4) проведение проверок в соответствии с полномочиями органа государственного контроля (надзора), органа муниципального контроля, их должностных лиц;
5) недопустимость проводимых в отношении одного юридического лица или одного индивидуального предпринимателя несколькими контролирующими органами проверок исполнения одних и тех же обязательных требований и требований, установленных муниципальными правовыми актами;
6) недопустимость требования о получении юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями разрешений, заключений и иных документов, выдаваемых органами государственной власти, органами местного самоуправления, для начала осуществления предпринимательской деятельности, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами;
7) ответственность органов государственного контроля (надзора), органов муниципального контроля, их должностных лиц за нарушение законодательства Российской Федерации при осуществлении государственного контроля (надзора), муниципального контроля;
8) недопустимость взимания органами государственного контроля (надзора), органами муниципального контроля с юридических

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

лиц, индивидуальных предпринимателей платы за проведение мероприятий по контролю;

9) финансирование за счет средств соответствующих бюджетов проводимых органами государственного контроля (надзора), органами муниципального контроля проверок, в том числе мероприятий по контролю;

10) разграничение полномочий федеральных органов исполнительной власти в соответствующих сферах деятельности, уполномоченных на осуществление федерального государственного контроля (надзора), органов государственной власти субъектов Российской Федерации в соответствующих сферах деятельности, уполномоченных на осуществление регионального государственного контроля (надзора), на основании федеральных законов и законов субъектов Российской Федерации.

Принципы защиты прав юридических лиц, индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора), муниципального контроля позволяют правильно определить полномочия органов государственного жилищного надзора и муниципального контроля, упорядочить различные виды государственного, муниципального контроля (надзора), отделить проверки одного органа надзора от другого, чтобы избежать необоснованных многократных проверок по одному и тому же предмету.

В части 1 ст. 20 ЖК РФ (в ред. Федерального закона от 28.06.2014 № 200-ФЗ) содержится понятие *государственного жилищного надзора*. По смыслу данной нормы государственный жилищный надзор — это деятельность уполномоченных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, направленная, во-первых, на предупреждение, выявление и пресечение нарушений всеми субъектами жилищных правоотношений установленных в соответствии с жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности требований, а также нарушений обязательных требований, таких как: ограничений изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги, требований энергетической эффективности и оснащенности помещений многоквартирных домов и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов, требований к предоставлению жилых помещений в наемных домах социального использования, а во-вторых, на систематическое наблюдение за исполнением обязательных требований, анализ и прогнозирование состояния их исполнения при осуществлении субъектами жилищных правоотношений своей деятельности.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Если при формулировании предмета государственного жилищного надзора исходить из определения его задач согласно постановлению Правительства РФ от 11.06.2013 № 493 (в ред. от 29.10.2014) «О государственном жилищном надзоре», то к *предмету государственного жилищного надзора* следует отнести предупреждение, выявление и пресечение нарушений требований законодательства:

- по использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его форм собственности (в том числе требований к жилым помещениям, их использованию и содержанию, использованию и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах);
- формированию фондов капитального ремонта;
- созданию и деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих управление многоквартирными домами, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, а также специализированных некоммерческих организаций, которые осуществляют деятельность по обеспечению проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в качестве регионального оператора; а также требований энергетической эффективности и оснащенности помещений многоквартирных домов и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов.

Таким образом, предмет государственного жилищного надзора в ЖК РФ раскрывается через определение сущности самого надзора. Так, в ч. 1 ст. 20 ЖК РФ дается понятие государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля через перечисление видов обязательных требований, соблюдение которых контролируется. В Положении о государственном жилищном надзоре предмет надзора формулируется через определение задач государственного жилищного надзора (п. 2 Положения).

С 01.08.2011 государственный жилищный надзор проводится исключительно уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации. Согласование назначения на должность и освобождения от должности руководителя органа государственного жилищного надзора по предложению высшего должностного лица субъекта Российской Федерации осуществляется

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти — Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ.

Решение о согласовании или об отказе в согласовании назначения на должность или освобождения от должности руководителя органа государственного жилищного надзора принимается Министром строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ на основании представления главного государственного жилищного инспектора РФ[1].

В свою очередь, *муниципальный жилищный контроль* осуществляют уполномоченные органы местного самоуправления на территории муниципального образования путем проведения проверок соблюдения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований и только в отношении муниципального жилищного фонда.

При этом органы местного самоуправления на основании законов субъектов Российской Федерации могут быть наделены региональными органами государственной власти отдельными полномочиями по проведению проверок при осуществлении лицензионного контроля в отношении юридических лиц или индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии.

17.3. Порядок проведения жилищного контроля (надзора)

Порядок проведения регионального государственного жилищного надзора устанавливается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации с учетом требований, установленных Постановлением Правительства РФ от 11.06.2013 № 493 (ред. от 29.10.2014) «О государственном жилищном надзоре».

К полномочиям главного государственного жилищного инспектора Российской Федерации относятся:

- координация деятельности органов государственного жилищного надзора и органов муниципального жилищного контроля;
- осуществление контроля за организацией и осуществлением органами государственного жилищного надзора и органами

[1] Постановление Правительства РФ от 12.09.2014 № 927 «О главном государственном жилищном инспекторе Российской Федерации и порядке согласования назначения на должность и освобождения от должности руководителя органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющего региональный государственный жилищный надзор».

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

муниципального жилищного контроля государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля;

- составление протоколов об административных правонарушениях, предусмотренных ст. 19.6.2 КоАП РФ (нарушение лицензионной комиссией субъекта Российской Федерации требований законодательства Российской Федерации о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами).

Следует отметить, что необоснованное принятие решения о выдаче лицензии или об отказе в выдаче лицензии членами лицензионной комиссии, созданной в соответствии с требованиями ЖК РФ, влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от 50 тыс. до 100 тыс. руб.;

- обеспечение согласования назначения на должность или освобождения от должности руководителя органа государственного жилищного надзора[1].

В пределах своей компетенции главный государственный жилищный инспектор:

- дает обязательные для исполнения указания по вопросам организации государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля;
- обеспечивает подготовку методических рекомендаций по осуществлению государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля;
- осуществляет сбор и анализ информации о реализации на территории субъектов Российской Федерации мероприятий государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля;
- запрашивает у органов государственного жилищного надзора, органов муниципального жилищного контроля и лицензионных комиссий информацию, необходимую для реализации своих полномочий, в том числе сведения о принятых решениях;
- обеспечивает подготовку и внесение в установленном порядке на рассмотрение Правительством РФ вопросов, относящихся

[1] Постановление Правительства РФ от 12.09.2014 № 927 «О главном государственном жилищном инспекторе Российской Федерации и порядке согласования назначения на должность и освобождения от должности руководителя органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющего региональный государственный жилищный надзор».

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

к компетенции главного государственного жилищного инспектора, в том числе проектов нормативных правовых актов;

- осуществляет рассмотрение обращений высших должностных лиц субъектов Российской Федерации (руководителя высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации) по вопросам, относящимся к сфере государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля, деятельности лицензионных комиссий, и информирование указанных лиц о принятых решениях;
- дает юридическим лицам и гражданам разъяснения по вопросам государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля;
- направляет высшим должностным лицам субъектов Российской Федерации рекомендации по организации работы органов государственного жилищного надзора, предложения по кандидатурам, рекомендуемым к включению в состав лицензионных комиссий, предложения об устранении нарушений, выявленных в работе органов государственного жилищного надзора и органов муниципального жилищного контроля, о применении в отношении руководителей органов государственного жилищного надзора мер дисциплинарной и иной ответственности;
- проводит координационные и согласительные совещания и принимает в них участие;
- принимает решения о проведении проверок деятельности органов государственного жилищного надзора и органов муниципального жилищного контроля по осуществлению государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля и проводит такие проверки;
- направляет обязательные для исполнения органами государственного жилищного надзора и органами муниципального жилищного контроля предписания об устранении выявленных нарушений при осуществлении государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля;
- обеспечивает рассмотрение документов, представленных высшим должностным лицом субъекта Российской Федерации в целях согласования назначения на должность или освобождения от должности руководителя органа государственного жилищного надзора;

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

- проводит собеседование (тестирование) с кандидатом на должность руководителя органа государственного жилищного надзора или руководителем государственного жилищного надзора (в случае согласования освобождения от должности) при рассмотрении документов, представленных высшим должностным лицом субъекта Российской Федерации в целях согласования назначения на должность и освобождения от должности руководителя органа государственного жилищного надзора;
- представляет Министру строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ рекомендации о согласовании назначения на должность или освобождения от должности руководителя органа государственного жилищного надзора или об отказе в соответствующем согласовании.

Главный государственный жилищный инспектор назначается на должность и освобождается от должности Правительством РФ по предложению Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ.

Правовой статус должностных лиц органов государственного жилищного надзора, муниципального жилищного контроля определен в ч. 5 ст. 20 ЖК РФ:

Государственные жилищные инспекторы и муниципальные жилищные инспекторы имеют право:

- запрашивать и получать на основании мотивированных письменных запросов от органов государственной власти, органов местного самоуправления, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и граждан информацию и документы, необходимые для проверки соблюдения обязательных требований;
- посещать территорию и расположенные на ней многоквартирные дома, наемные дома социального использования, помещения общего пользования в многоквартирных домах:
  - с согласия собственников помещений в многоквартирном доме посещать жилые помещения и проводить их обследования,
  - проводить исследования, испытания, расследования, экспертизы и другие мероприятия по контролю,
  - проверять соблюдение наймодателями жилых помещений в наемных домах социального использования обязательных требований, требований к представлению документов, подтверждающих сведения, необходимые для учета в муниципальном реестре наемных домов социального использования,

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

- проверять соответствие устава ТСЖ, ЖК, ЖСК или иного специализированного потребительского кооператива, а также внесенных в него изменений требованиям законодательства,
- по заявлениям собственников помещений в многоквартирном доме проверять правомерность: принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о создании ТСЖ; избрания правления, председателя правления ТСЖ, ЖК, ЖСК или иного специализированного потребительского кооператива; принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе управляющей организации; утверждения условий договора управления многоквартирным домом и его заключения; заключения договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, утверждения условий данных договоров;

- выдавать предписания о прекращении нарушений обязательных требований, об устранении выявленных нарушений, о проведении мероприятий по обеспечению соблюдения обязательных требований (в том числе об устранении в шестимесячный срок со дня направления такого предписания несоответствия устава ТСЖ, ЖК, ЖСК или иного специализированного потребительского кооператива, внесенных в устав изменений обязательным требованиям);
- составлять протоколы об административных правонарушениях, связанных с нарушениями обязательных требований, рассматривать дела об указанных административных правонарушениях и принимать меры по предотвращению таких нарушений;
- направлять в уполномоченные органы материалы, связанные с нарушениями обязательных требований, для решения вопросов о возбуждении уголовных дел по признакам преступлений.

При этом *орган государственного жилищного надзора, орган муниципального жилищного контроля* вправе обратиться в суд с заявлениями:

1) о признании недействительным решения, принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме либо общим собранием членов ТСЖ, ЖК, ЖСК или иного специализированного потребительского кооператива с нарушением требований Жилищного кодекса РФ;
2) ликвидации ТСЖ, ЖК, ЖСК или иного специализированного потребительского кооператива в случае неисполнения в установ-

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

ленный срок предписания об устранении несоответствия устава такого товарищества или кооператива, внесенных в его устав изменений требованиям Жилищного кодекса РФ либо в случае выявления нарушений порядка создания такого товарищества или кооператива, если эти нарушения носят неустранимый характер;

3) признании договора управления многоквартирным домом, договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме либо договора оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме недействительными в случае неисполнения в установленный срок предписания об устранении нарушений требований ЖК РФ (о выборе управляющей организации, об утверждении условий соответствующего договора и о его заключении);

4) защите прав и законных интересов собственников, нанимателей и других пользователей жилых помещений по их обращению или в защиту прав, свобод и законных интересов неопределенного круга лиц в случае выявления нарушения обязательных требований.

5) признании договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования недействительным в случае неисполнения в установленный срок предписания об устранении несоответствия данного договора обязательным требованиям, установленным ЖК РФ.

Органы государственного жилищного надзора осуществляют прием и учет представляемых юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями уведомлений о начале деятельности по управлению многоквартирными домами и деятельности по оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах.

Как следует из ч. 7 ст. 20 ЖК РФ, предусматривается ведение уполномоченным федеральным органом исполнительной власти сводного реестра указанных уведомлений.

В пункте 3 Положения о государственном жилищном надзоре, утвержденного постановлением Правительства РФ от 11.06.2013 № 493 (ред. от 29.10.2014), содержится указание на средства государственного жилищного надзора. Очевидно, что нормы данного положения прямым образом соотносятся с нормами Федерального закона «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

К *средствам осуществления государственного жилищного надзора* уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации следует отнести организацию и проведение проверок органов государственной власти, органов местного самоуправления, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и граждан, принятие мер по пресечению и (или) устранению выявленных нарушений, а также систематическое наблюдение за исполнением обязательных требований, анализ и прогнозирование состояния исполнения обязательных требований при осуществлении субъектами жилищных правоотношений своей деятельности.

Предметом проверки является соблюдение органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований.

Проверки классифицируются на плановые и внеплановые.

Основанием для включения *плановой проверки* в ежегодный план проведения плановых проверок является истечение одного года со дня:

1) начала осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами и деятельности по оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с представленным в орган государственного жилищного надзора уведомлением о начале указанной деятельности;
2) постановки на учет в муниципальном реестре наемных домов социального использования первого наемного дома социального использования, наймодателем жилых помещений в котором является лицо, деятельность которого подлежит проверке;
3) окончания проведения последней плановой проверки.

Общие основания для проведения *внеплановой проверки* указаны в ч. 2 ст. 10 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», а именно:

- истечение срока исполнения юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем ранее выданного предписания об устранении выявленного нарушения обязательных требований и (или) требований, установленных муниципальными правовыми актами;
- поступление в органы государственного контроля (надзора), органы муниципального контроля обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей,

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации о следующих фактах:

- возникновение угрозы причинения вреда жизни, здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, безопасности государства, а также угрозы чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера,
- причинение вреда жизни, здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, безопасности государства, а также возникновение чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера,
- нарушение прав потребителей (в случае обращения граждан, права которых нарушены);

- приказ (распоряжение) руководителя органа государственного контроля (надзора), изданный в соответствии с поручениями Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и на основании требования прокурора о проведении внеплановой проверки в рамках надзора за исполнением законов по поступившим в органы прокуратуры материалам и обращениям.

Согласно ч. 4.2 ст. 20 ЖК РФ среди оснований для проведения внеплановой проверки также указывается поступление в орган жилищного надзора (контроля) обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, указывающих на факты нарушения требований к порядку создания ТСЖ, ЖК, ЖСК или иного специализированного потребительского кооператива, уставу этих объединений и порядку внесения изменений в их уставы, порядку принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о выборе управляющей организации, о фактах нарушения в области применения предельных (максимальных) индексов изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги, о фактах нарушения наймодателями жилых помещений в наемных домах социального использования обязательных требований и т.д.

Вместе с тем внеплановая проверка проводится без согласования с органами прокуратуры и без предварительного уведомления проверяемой организации о проведении внеплановой проверки. Проверки

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

деятельности региональных операторов проводятся с любой периодичностью и без формирования ежегодного плана проведения плановых проверок. Срок их проведения не ограничивается. Они проводятся без согласования с органами прокуратуры и без предварительного уведомления региональных операторов о проведении таких проверок.

Важно отметить, что при осуществлении жилищного надзора должен соблюдаться разумный баланс публичных и частных интересов, поскольку жилищная сфера является не только экономическим базисом, но и важной составляющей реализации жилищных прав граждан. Необходимо в большем объеме предоставлять гражданам функции по контролю, развивать общественный контроль, упрощать процедуры административной и судебной защиты прав граждан в жилищной сфере.

Контрольные вопросы

1. Кто осуществляет координацию деятельности органов государственного жилищного надзора и органов муниципального жилищного контроля?
2. Каковы полномочия органов государственной власти Российской Федерации, органов исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органов местного самоуправления по осуществлению жилищного надзора (контроля)?
3. Каким образом определяется понятие государственного жилищного надзора?
4. Каковы полномочия главного государственного жилищного инспектора Российской Федерации?
5. Какие существуют средства осуществления государственного жилищного надзора?

Аналитические вопросы и задания

1. Охарактеризуйте различия между жилищным надзором и жилищным контролем.
2. Охарактеризуйте правовой статус должностных лиц органов государственного жилищного надзора, муниципального жилищного контроля.
3. Раскройте содержание основных принципов защиты прав юридических лиц, индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора), муниципального контроля. Какова их роль?

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

4. Каковы тенденции развития российского законодательства о жилищного надзоре (контроле)?

Тест

1. Надзор в жилищной сфере имеет:
   а) административно-правовую природу;
   б) гражданско-правовую природу;
   в) государственно-правовую природу.

2. Согласование назначения на должность и освобождения от должности руководителя органа государственного жилищного надзора осуществляется:
   а) Минэкономразвития России;
   б) по предложению высшего должностного лица субъекта Российской Федерации уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти — Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ;
   в) Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ;
   г) по предложению высшего должностного лица субъекта Российской Федерации Правительством РФ.

Задача

1. Гражданка А. обратилась в суд с заявлением об оспаривании действий должностных лиц Государственной жилищной инспекции Магаданской области, выразившихся в перенаправлении ее заявления, необеспечении объективного и всестороннего рассмотрения обращения, непринятии мер, направленных на восстановление и защиту нарушенных прав, свобод и законных интересов заявителя, непредставлении письменного ответа на обращение. В обоснование она указала, что обратилась в прокуратуру города с заявлением о проверке соблюдения муниципальным унитарным предприятием города «Муниципальная управляющая компания» норм действующего законодательства в части надлежащего управления многоквартирным домом, которое согласно п. 3 ст. 8 Федерального закона от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращения граждан Российской Федерации» было направлено в Государственную жилищную инспекцию Магаданской области.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Позднее заявитель получил ответ из Государственной жилищной инспекции Магаданской области о направлении заявления в Департамент ЖКХ мэрии города Магадана.

Гражданка А. полагала, что нерассмотрение Государственной жилищной инспекцией Магаданской области ее заявления по существу, непредставление письменного ответа на поставленные в нем вопросы и перенаправление заявления в Департамент ЖКХ мэрии города Магадана является нарушением установленного законодательством Российской Федерации порядка рассмотрения обращений граждан должностными лицами государственных органов.

Она просила признать указанные действия Государственной жилищной инспекции Магаданской области незаконными, а также взыскать в ее пользу расходы по уплате государственной пошлины. Какое решение вынесет суд? Ответ обоснуйте.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Глава 18. Общая характеристика ответственности за нарушение жилищного законодательства

В результате изучения данной главы студент должен:

- **знать** понятие и значение юридической ответственности за нарушение жилищного законодательства, виды юридической ответственности за нарушение жилищного законодательства, виды правонарушений в сфере жилищного законодательства;
- **уметь** анализировать основания и условия юридической ответственности в сфере жилищного законодательства, выявлять проблемы правоприменительной деятельности уполномоченных органов за правонарушения жилищного законодательства, правильно составлять и оформлять юридические документы за нарушения жилищного законодательства;
- **владеть** понятийным аппаратом, который используется при регулировании нарушения жилищного законодательства.

18.1. Специфика ответственности в жилищном праве

В отечественной и зарубежной юридической литературе по общей теории права нет единого общего представления на определение юридической ответственности. Но, несмотря на разногласия, отечественные и зарубежные авторы едины в том, что юридическая ответственность:

1) связана с государственным принуждением, то есть к правонарушителю применяются санкции, установленные законодательством;
2) влечет за собой общественное и государственное осуждение поведения лица, нарушившего законодательство;
3) сопровождается наступлением конкретных неблагоприятных последствий для правонарушителя в виде ограничений личного, организационного и материального характера;
4) представляет собой одну из форм общественных отношений, которые возникают между уполномоченным органом и правонарушителем;
5) ее основанием всегда выступает правонарушение;
6) связана с конкретным лицом за доказанное конкретное правонарушение[1].

Целевое назначение юридической ответственности проявляется в защите правопорядка и уважении к праву и закону.

---

[1] *Марченко М.Н.* Проблемы общей теории государства и права (право). Учебник в 2 т. 2-е изд., перераб. и доп. М. : Проспект. 2007. Общая теория права / Под общ. ред. *А.С. Пиголкина.* М., 1995; Общая теория государства и права /отв. ред. *В.В. Лазарев.* М. : Юрист. 1994; Теория государства и права / отв. ред. *В.М. Корельский, В.Д. Перевалов.* Екатринбург. 1996.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Исходя из целевого назначения юридическая ответственность конкретизируется в следующих функциях: регулятивной, охранительной, предупредительной, карательной и правовосстановительной.

К основным *принципам* юридической ответственности можно отнести: законность, обоснованность, справедливость, неотвратимость, целесообразность, презумпция невиновности, право лица, привлеченного к ответственности, на защиту, недопустимость повторной или двойной ответственности.

В основании юридической ответственности лежит факт совершения правонарушения.

Правонарушение характеризуется строго определенными признаками:

1) правонарушение является противоправным деянием. Деяние выражается в действии или бездействии. Действие противоправно, если оно противоречит норме права, нарушает критерии должного поведения, установленные в законе. Бездействие противоправно, если закон предписывает, как необходимо действовать в соответствующих ситуациях;
2) наличие вреда. Вред выражается в совокупности отрицательных последствий правонарушения, представляющих собой нарушение правопорядка, дезорганизацию общественных отношений и одновременно (хотя и не всегда) умаление, уничтожение благ, ценностей субъективного права, ограничения возможностей пользования ими, стеснение своих возможностей пользования ими, стеснение свободы поведения других субъектов вопреки закону. Вред может носить материальный и моральный характер, быть измеримым и несоизмеримым, восстановимым или невосстановимым, более или менее значительным, ощущаемым отдельными гражданами, коллективами или обществом в целом;
3) причинно-следственная связь между противоправным деянием и наступившими вредными последствиями;
4) вина. Различают две формы вины: умысел и неосторожность;

Структура правонарушения складывается из четырех элементов: субъекта, субъективной стороны, объекта и объективной стороны.

Если учесть вышесказанное, то юридическую ответственность следует рассматривать как применение к правонарушителям предусмотренных законодательством мер государственного принуждения, сопровождающихся наступлением неблагоприятных последствий для правонарушителей в виде конкретных ограничений личного, организационного и имущественного характера, в установленном процессуальном порядке уполномоченным органом.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Традиционным является деление юридической ответственности на уголовно-правовую, административно-правовую, дисциплинарную, гражданско-правовую, материальную ответственность работников.

Юридическая ответственность в сфере жилищного законодательства предусмотрена российским законодательством.

Первоначально необходимо отметить те нормы, которые содержит непосредственно ЖК РФ. Так, лица признаются виновными: при нарушении правил пользования жилыми помещениями (санитарного содержания лифтов, придомовых территорий, лестничных клеток и других мест); при несоблюдении сроков заселения жилых домов и других жилищных помещений; при нарушении правил эксплуатации домов и иных жилых помещений; при порче жилых и придомовых помещений, а также оборудования и благоустройства; при самовольном переоборудовании и перепланировке жилых помещений; при использовании жилых помещений не по назначению, а также при признании обмена жилыми помещениями, предоставленными по договору социального найма, недействительным (ст. 75 ЖК РФ), прекращении и расторжении договора поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма (ст. 79 ЖК РФ).

В то же время ЖК РФ предусматривает такую меру специальной жилищной ответственности, как выселение лиц.

О применении меры ответственности свидетельствует выселение:

- гражданина, право пользования жилым помещением которого прекращено или который нарушает правила пользования жилым помещением (ст. 35 ЖК РФ);
- нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма (ст. 90 ЖК РФ);
- нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения (ст. 91 ЖК РФ);
- граждан из специализированных жилых помещений (ст. 103 ЖК РФ);
- бывшего члена жилищного кооператива (ст. 133 ЖК РФ).

18.2. Гражданско-правовая ответственность в жилищном праве

В то же время в вопросах охраны вещных прав ЖК РФ основывается на гражданском законодательстве. В этом случае право собственности на жилое помещение рассматривается как неотъемлемый объект права

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

на вещь, и защита вещных прав (права собственности, хозяйственного ведения и оперативного управления) осуществляется в соответствии с главой 20 ч. I ГК РФ (ст. 301—306). Именно В связи с этим в качестве основного способа защиты жилищное право рассматривает выселение лица, утратившего правовые основания на пользование жилым помещением. Иск о выселении в традиционной структуре защиты жилищных прав в своей основе содержит требование об освобождении помещения лицом, занимающим данное помещение без установленных оснований, что определяет условие виндикационного иска — истребование имущества из чужого незаконного владения (ст. 301 ГК РФ). Именно поэтому жилищное законодательство предоставляет приоритет нормам гражданского права в вопросе решения проблем реализации собственниками своих прав в отношении жилых помещений.

В статье 11 ЖК РФ, в которой перечислены способы защиты жилищных прав, в качестве одного из них определено восстановление положения, существовавшего до нарушения жилищного права, и пресечение действий, нарушающих это право или создающих угрозу его нарушения. Восстановление права можно рассматривать как универсальное средство защиты имущественных прав. Поэтому в ситуации самовольного занятия помещения иным лицом собственник вправе воспользоваться негаторным иском. В основе такого иска находится средство защиты, указанное в абзаце 3 ст. 12 ГК РФ: «восстановление положения, существовавшего до нарушения права, и пресечение действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения».

В соответствии со ст. 304 ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, даже если эти нарушения не были соединены с лишением владения. Согласно ст. 305 ГК РФ указанные права принадлежат также лицу, не являющемуся собственником, но владеющему имуществом на праве оперативного управления.

В данном случае лицо, самовольно занявшее жилое помещение, не препятствует осуществлению собственником иных составных частей права собственности, т.е. право распоряжения и право владения. Утрачивается лишь право пользования, которое выражается в отсутствии свободного доступа к помещению его законного владельца.

Нарушение прав собственника заключается именно в отсутствии доступа в помещение, поскольку каких-либо иных юридически значимых препятствий для правообладателя не установлено. Юридическое значение имеет сам факт нахождения лица в жилом помещении без установленных на то оснований.

Предмет оснований для предъявления исковых требований формулируется как нарушение собственником его субъективных прав

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

в виде лишения пользования и владения жилым помещением, что применительно к содержанию негаторного способа определяется как защита прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения. Такие нарушения проявляются в препятствии лицом, незаконно вселившемся в помещение, осуществления соответствующих полномочий со стороны законного владельца. В этом случае правомочие владения подлежит защите независимо от основания притязаний со стороны самоуправно вселившегося лица.

Кроме того, составными элементами требования являются освобождение жилого помещения от ответчика и запрет пользоваться данным помещением, что определяет резолютивную часть содержания требований собственника.

Гражданско-правовая ответственность наступает за использование жилья не по назначению, порчу и разрушение жилищного фонда, несвоевременное внесение квартирной платы и платы за коммунальные услуги, бесхозяйственное содержание жилого помещения и другие правонарушения, причиняющие имущественный вред третьим лицам.

Ответственность наступает по правилам, предусмотренным гражданским законодательством. За правонарушения в жилищной сфере большинство гражданско-правовых санкций носят компенсационный характер (ст. 15 ГК РФ), хотя в отдельных случаях применяются штрафные и конфискационные санкции (ст. 91 ЖК РФ).

Ответственность за имущественные правонарушения норм жилищного права подразделяется на договорную и внедоговорную. Внедоговорная ответственность применяется только в прямо предусмотренных законом случаях. В зависимости от числа обязанных лиц ответственность за правонарушения в сфере жилищного законодательства может быть долевой, солидарной и субсидиарной. Обособленным видом гражданской ответственности в сфере жилищного права является регрессная ответственность.

18.3. Административная ответственность в жилищном праве

Административное законодательство также находится в определенной связи с жилищным, как раз в вопросах установления административной ответственности за совершение административных проступков.

КоАП РФ устанавливает ответственность в жилищной сфере статьями 7.21—7.23.2 и 19.15.1—19.15.2.

Статья 7.21 КоАП РФ адресована гражданам — пользователям жилых помещений: порча жилых помещений, равно как и порча их

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

оборудования, включая перепланировку или переустройство, а также использование их не по назначению, влечет предупреждение или наложение штрафа.

Статья 7.22 КоАП РФ содержит положения о лицах, на которых возложена обязанность по обеспечению содержания и ремонта жилых помещений, а также общего имущества собственников жилья в многоквартирных домах: нарушения правил содержания и ремонта жилых помещений, а также порядка и правил признания таких помещений, как непригодных для постоянного проживания; перепланировка и переустройство жилых помещений без согласия на то собственника/нанимателя влечет наложение штрафа на должностных лиц и юридических лиц.

Статья 7.23 КоАП РФ направлена на установление ответственности за нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами: влечет наложение штрафа для должностных лиц, для юридических лиц.

Статьи 7.23.1—7.23.2 КоАП РФ устанавливают ответственность за нарушение требований законодательства о раскрытии информации организациями в сфере управления многоквартирными домами и передачи технической документации по таковым. Стоит отметить, что помимо штрафов, например в отношении ст. 7.22 КоАП РФ, также может применяться такой вид административной ответственности, как дисквалификация — лишение физического лица занимать руководящие должности в исполнительном органе управления организацией. В соответствии со ст. 3.11 КоАП РФ дисквалификация может быть установлена на срок до 3-х лет.

Статья 19.15.1 КоАП РФ вновь обращена к гражданам — проживание лиц по месту пребывания или жительства без регистрации: проживание гражданина РФ по месту пребывания или жительства без регистрации или допущение такого проживания собственником или нанимателем жилья свыше срока установленного законом (3 месяца) влечет наложение штрафа как на гражданина, так и на собственников/нанимателей.

Статья 19.15.2 КоАП РФ предусматривает ответственность за нарушение правил регистрации граждан РФ по месту жительства и пребывания: если действия не содержат признаков уголовно наказуемого деяния, нарушение правил регистрации влечет штраф как в отношении граждан, так и нанимателей/собственников.

Кроме того, в соответствии со ст. 6.4 КоАП РФ нарушение санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации жилых и общественных помещений, зданий, сооружений и транспорта вле-

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

чет наложение административного штрафа: на граждан, должностных лиц, на юридических лиц или административное приостановление деятельности на срок до 90 суток.

Жилищный кодекс РФ не устанавливает уголовной ответственности за нарушения в указанной сфере, однако таковая предусмотрена за нарушение неприкосновенности жилища — незаконное проникновение, совершенное против воли проживающих в нем лиц (139 УК РФ).

Ответственность за неисполнение обязанностей по отношению к жилищному фонду в большинстве случаев наступает по решению суда. Если допускается применение мер ответственности по решению иных органов, то такое решение можно обжаловать в суде.

Контрольные вопросы

1. Как определяют юридическую ответственность в жилищном праве?
2. Какие установлены виды ответственности в жилищном праве?
3. В чем состоят особенности гражданско-правовой ответственности в жилищном праве?

Аналитические задания

1. Дайте правовую характеристику административных правонарушений в жилищном праве.
2. Рассмотрите меры ответственности, предусмотренные ЖК РФ.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

РАЗДЕЛ 6

УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Глава 19. Управление многоквартирными домами

Изучение этой главы позволит студенту:

- **знать** понятия многоквартирного дома и управления многоквартирным домом, способы управления многоквартирным домом, существенные условия договора управления многоквартирным домом;
- **уметь** оперировать юридическими понятиями: «управление многоквартирным домом», «непосредственное управление многоквартирным домом собственниками помещений»;
- **владеть** терминологией института жилищного права, связанного с различными способами управления многоквартирным домом, навыками работы с нормами жилищного права, регулирующими выбор способа управления многоквартирным домом.

19.1. Общие положения об управлении многоквартирными домами

К состоянию жилищного фонда, обеспечению комфортных условий и безопасности проживания человека, к стандартам качества жилищных и коммунальных услуг предъявляются достаточно высокие требования. В связи с этим эффективное управление многоквартирным домом является основным вопросом жилищно-коммунального хозяйства.

В Жилищном кодексе РФ отсутствует понятие «управление многоквартирным домом», несмотря на то, что данной деятельности посвящен раздел VIII кодекса.

Дать понятие какому-либо явлению можно путем выделения его основных признаков. Так, управление многоквартирным домом отличают:

- прежде всего деятельность. Об этом сказано в п. 2 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами[1]. Управление — это всегда система тесно взаимосвязанных мероприятий организационного и материально-технического характера, имеющая определенные временные рамки. Период управления конкретным многоквартирным домом зависит от жизненного цикла дома: с момента его постройки и до момента сноса;
- объект. Управление всегда направлено на какой-либо объект. В случае управления многоквартирным домом объектом является многоквартирный дом как сложный имущественный комплекс;
- субъект. Субъект управления, т.е. лицо, оказывающее воздействие на объект управления. В случае управления многоквартирным домом в соответствии с ч. 2 ст. 161 ЖК РФ субъектами управления могут быть собственники помещений в многоквар-

[1] Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

тирном доме, созданные ими специализированные потребительские кооперативы или лица, привлеченные ими для управления домом, в том числе специализированные организации. В некоторых случаях субъекта управления многоквартирным домом могут выбирать органы местного самоуправления. Например, когда собственники сами не выбирают способ управления домом, за них управляющую компанию выбирают органы местного самоуправления;

- согласованность и единство. Управление многоквартирным домом, в котором жилые и нежилые помещения принадлежат различным собственникам, может осуществляться только на основе единых, согласованных ими условий. Собственники могут вырабатывать эти условия сами либо передать свои права по их формированию управомоченному ими лицу, которое будет представлять интересы всех собственников при выборе и заключении договоров с управляющими компаниями. Один многоквартирный дом может управляться только одним выбранным способом;
- целенаправленность. Управление многоквартирным домом направлено на достижение целей, указанных в ч. 1 ст. 161 ЖК РФ.

На основании перечисленных признаков можно предложить следующее определение *управления многоквартирным домом* — это согласованная, постоянная деятельность собственников жилых помещений в многоквартирном доме или уполномоченных ими лиц, направленная на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования общим имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме[1].

В Жилищном кодексе РФ также отсутствует дефиниция многоквартирного дома. Этот пробел устранен Министерством юстиции[2]. В части 2 п. 2 Инструкции об особенностях внесения записей в Единый государственный реестр прав установлено, что многоквартирным домом признается совокупность двух или более квартир, имеющих самостоятельные выходы на земельный участок, прилегающий к жилому дому,

[1] В научной литературе даются и другие определения данной деятельности. См., например: *Субботин В.Н.* Эффективное управление жилым домом : практическое руководство. М., 2008.

[2] Приказ Министерства юстиции РФ от 14.02.2007 № 29 «Об утверждении Инструкции об особенностях внесения записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним при государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества, являющиеся общим имуществом в многоквартирном доме, предоставления информации о зарегистрированных правах общей долевой собственности на такие объекты недвижимого имущества».

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

либо в помещении общего пользования в таком доме. Однако существует и иной подход. В частности, представители Минстроя считают, что если из жилых помещений в доме нет прямого доступа в помещения общего пользования в таком доме, а есть выходы непосредственно на земельный участок, на котором расположен дом, то такие жилые помещения не являются квартирами, а дом не является многоквартирным[1]. Представляется, что последняя позиция является не бесспорной, так как даже в таком доме имеется общее имущество в виде чердачных помещений, коммуникаций и общего фундамента.

Таким образом, можно выделить следующие признаки, характеризующие объект управления — многоквартирный дом:

- состоит не менее чем из двух квартир, предназначенных для проживания разных семей;
- наличие общего имущества, предназначенного для использования собственниками или нанимателями жилых помещений в этом доме и принадлежащего на праве долевой собственности собственникам жилых помещений или находящееся в государственной или муниципальной собственности, в зависимости от вида жилищного фонда (ст. 19 ЖК РФ);
- располагается на земельном участке, находящимся в государственной или муниципальной собственности или в общей долевой собственности собственников жилых помещений.

Цели управления многоквартирным домом определены в ст. 161 ЖК РФ. К одной из целей относится обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан.

Указанные цели достигаются осуществлением комплекса мероприятий. Так, безопасные условия проживания граждан, если многоквартирный дом газифицирован, могут быть обеспечены путем осуществления комплекса работ по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования.

При этом работы по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования выполняются только специализированной организацией в порядке, предусмотренном Правилами[2], на основании договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового и (или) внутриквартирно-

[1] Письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 7 июля 2014 г. № 12315-АЧ/04 «Об отдельных вопросах, возникающих в связи с реализацией законодательства Российской Федерации по вопросам организации капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах».

[2] Постановление Правительства РФ от 14.05.2013 № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования».

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

го газового оборудования, заключенного между заказчиком (субъект управления многоквартирным домом) и исполнителем (специализированная организация).

Также безопасные условия создаются соблюдением мер пожарной безопасности[1].

Благоприятные условия проживания достигаются соблюдением требований федеральных законов от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании», Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правил предоставления коммунальных услуг населению гражданам[2], Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда[3], а также других норм и правил.

Надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме обеспечивается выполнением работ и оказанием услуг. Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, периодичность их оказания и выполнения определяются и отражаются в зависимости от выбранного и реализованного способа управления многоквартирным домом[4]. Причем, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме является основой безопасных и благоприятных условий проживания.

Для достижения указанные ранее целей и создания благоприятных и безопасных условия для проживания в процессе управления многоквартирными домами прежде всего необходимо подобрать надежных поставщиков жилищно-коммунальных услуг и организовать качественное обслуживание многоквартирного дома. Этими вопросами занимаются сами собственники жилых помещения многоквартирного дома, либо они выбирают иные способы управления этими домами.

---

[1] См.: подп. «е» п. 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

[2] Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

[3] Утверждены постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

[4] См.: п. 2 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»).

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

19.2. Способы управления многоквартирным домом

В соответствии с ч. 2 ст. 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем шестнадцать;
2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
3) управление управляющей организацией.

Выбор способа управления зависит от различных обстоятельств. Например, если в доме более шестнадцати квартир, собственники уже не могут осуществлять непосредственное управление таким домом. Позиция законодателя по вопросу оптимального количества квартир для непосредственного управления многоквартирным домом неоднократно изменялась. Первоначально было установлено, что жилых помещений должно быть не более четырех[1], потом в ч. 1 ст. 164 ЖК РФ (в редакции от 30.11.2010) все ограничения по количеству квартир были сняты. Однако в 2011 г.[2] ст. 164 ЖК РФ была дополнена ч. 1.1, в которой было установлено ограничение в количестве не более 12 квартир. И наконец, последнее количественное ограничение квартир (не более 16) было установлено в 2014 г.[3] Позиция законодателя по количественному ограничению числа квартир при непосредственном управлении многоквартирным домом объясняется трудностью решения организационных вопросов при большом количестве квартир.

Если в доме менее 16 квартир и отсутствует большинство желающих самостоятельно заниматься управлением дома, то также не будет выбран такой способ, как непосредственное управление собственниками помещений.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может

---

[1] См.: ч. 1 ст. 21 Федерального закона от 15.06.1996 № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья» (утратил силу с 01.03.2005 в связи с принятием ФЗ от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»).

[2] Федеральный закон от 04.06.2011 № 123-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

[3] См.: п. 5 ст. 1 Федерального закона от 21.07.2014 № 255-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации».

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

быть изменен в любое время на основании его решения. Порядок проведения такого собрания должен соответствовать требованиям, закрепленным в ст. 44—48 ЖК РФ. Решение общего собрания о выборе способа управления оформляется протоколом[1] и является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Если собственники помещений в многоквартирном доме в течение года самостоятельно не выбрали способ управления этим домом, или принятое на общем собрание решение о способе управления не было реализовано в указанный срок, то орган местного самоуправления проводит *открытый конкурс* по отбору управляющей организации.

Порядок управления многоквартирным домом, где помещения находятся в собственности государства либо муниципалитета, устанавливается постановлением Правительства РФ, органом государственной власти субъекта РФ, органом местного самоуправления.

19.3. Непосредственное управление многоквартирным домом собственниками помещений

Непосредственное управление домом заключается в том, что собственники жилых помещений в многоквартирном доме самостоятельно осуществляют деятельность по управлению общим имуществом в доме, без привлечения управляющих организаций и создания специализированных потребительских кооперативов.

Собственники помещений в многоквартирном доме не создают никакой управленческой надстройки для управления домом, так как при непосредственном управлении не нанимается штат для выполнения управленческих функций — собственники берут эти функции на себя на добровольных началах[2]. С финансовой точки зрения данный способ управления является малозатратным, но это касается только расходов на управление домом, другие расходы, связанные с предоставлением жилищно-коммунальных услуг, собственники несут в обязательном порядке.

Реальная эффективность непосредственного управления лучше проявляется в условиях небольшого количества собственников по-

[1] Примерная форма протокола предусмотрена в приложении № 3 к Методическим рекомендациям по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, утвержденных приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 31.07.2014 № 411/пр «Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах».

[2] *Субботин В.Н.* Эффективное управление жилым домом : практическое руководство. М., 2008.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

мещений в многоквартирном доме (не более 16). Небольшое количество собственников жилых помещений могут выступать в качестве одной стороны заключаемых договоров. Преимущества такого способа управления особенного проявляются в сельской местности, когда отсутствует многоквартирная застройка, а в домах насчитывается от 2 до 16 квартир.

Одним из недостатков такого способа управления является отсутствие права на получение бюджетных средств на проведение капитального ремонта. Возможно, это связано с отсутствием расчетного счета, на который бы перечислялись целевые бюджетные средства, и отсутствием ответственного лица, который мог бы отчитаться за расходование бюджетных средств.

При непосредственном управлении многоквартирным домом, органами управления являются *общее собрание собственников* помещений в доме и *совет многоквартирного дома* (далее — Совет). Поэтому все вопросы, касающиеся управления многоквартирным домом решаются на общем собрании и часть вопросов отнесена к компетенции Совета.

Один из собственников помещений в многоквартирном доме должен подготовить проект перечня услуг и работ и представить другим собственникам помещений в многоквартирном доме для утверждения[1]. На общем собрании принимаются все решения, связанные с содержанием и ремонтом общего имущества в доме, предоставлением коммунальных услуг, распоряжением общей долевой собственностью в доме.

Собственники помещений на основании решения общего собрания вступают в договорные отношения с лицами, оказывающими услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. При этом в качестве одной стороны в договорах с поставщиками жилищных услуг выступают все или большинство собственников.

Лица, выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивающие холодное и горячее водоснабжение и осуществляющие водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление (теплоснабжение), несут ответственность перед собственниками помещений в данном доме за выполнение своих обязательств в соответствии с заключенными договорами. Также, указанные лица несут ответственность перед собственниками жилых помещений, соответствии с установленными Правительством РФ Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставле-

[1] См.: п. 5 Правил по осуществлению деятельности по управлению многоквартирными домами (утв. постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»).

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

ния коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

При обслуживании любого дома возможны непредвиденные аварии, то необходимы соответствующие аварийные службы. Поэтому при заключении договоров с организациями, осуществляющими холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), в них должны быть включены положения об осуществлении аварийно-диспетчерского обслуживания.

Подрядные организации, оказывающие услуги по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома, выбираются всеми собственниками помещений в доме или их большинством, участвующими в непосредственном управлении, на общем собрании собственников. Перед выбором подрядной организации собственники определяют потребность в поведении работ, направленных на содержание и ремонт дома, в частности, они должны определить, например какие мероприятия по ремонту и по содержанию общего имущества они будут проводить в текущем году.

Однако практическая реализация решений и взаимодействие с третьими лицами может осуществляться по-разному. Возможны три способа разделения обязанностей, представления интересов между собственниками:

1) все обязанности распределяются между собственниками помещений и выполняются ими на добровольной основе, в том числе и представительство в отношении с третьими лицами;
2) решением общего собрания уполномочивается один из собственников жилых помещений на инициирование всех решений по управлению многоквартирным домом, в том числе с правом представлять интересы собственников перед третьими лицами;
3) на основании решения общего решения собрания от имени собственников вправе действовать иное лицо, не являющееся собственником помещений, но имеющее доверенность от всех либо большинства собственников жилых помещений.

В учебной литературе высказана вполне правильная точка зрения, что этап реализации непосредственного управления многоквартирным домом заканчивается с момента заключения договоров с подрядными организациями, оказывающими услуги по содержанию и выполняющими работы по ремонту общего имущества многоквартирного дома[1].

[1] Крашенинников П.В. Жилищное право : учебник. 2010.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

В случае если собственники помещений не выбрали подрядную организацию из списка предложенных на голосование, им дается возможность выбрать подрядные организации на конкурсной основе. Для этого участники общего собрания определяют повестку дня следующего собрания, на котором будет определен порядок и условия проведения конкурса по выбору подрядных организаций и состав конкурсной комиссии.

Этап выбора подрядчиков завершается этапом заключения договоров.

Договоры с подрядчиками, оказывающими услуги по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, должны заключаться в следующем порядке.

1. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме рассматривает проект соответствующего договора и принимает решение о его заключении. При утверждении условий заключения договора на общем собрании возможно присутствие представителя от выбранной подрядной организации. После утверждения условий и оформления протокола общего собрания договор оказания услуг и оформления протокола общего собрания договор на оказание услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в доме составляется подрядной организацией с учетом условий, утвержденных на общем собрании.
2. Все собственники помещений в многоквартирном доме, голосовавшие на общем собрании за принятие указанного решения, подписывают договор на стороне заказчика.
3. Юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, намеренный оказывать соответствующие услуги и выполнять работы, подписывает договор на стороне подрядчика.
4. Договор вступает в силу и стороны приступают к исполнению взаимных обязанностей.

Размер платы каждого собственника за предоставленные по договору подряда услуги определяется расчетным путем. Вся сумма договора должна быть распределена между всеми собственниками помещений, заключившими договор подряда, пропорционально их доле в праве общей долевой собственности. От собственников не участвующих в заключении договора подряда, подрядчики не вправе требовать каких-либо платежей, но собственники помещений, участвующие в договорных отношениях с подрядчиком, вправе требовать от них возмещения части средств, выплаченных подрядчику.

Часть 2 ст. 164 ЖК РФ предусматривает необходимость заключения договоров предоставления коммунальных услуг с каждым собственни-

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

ком помещения в многоквартирном доме отдельно. В данном случае не действует правило о том, что стороной договора являются все или большинство собственников помещений. Договоры на предоставление коммунальных услуг заключаются каждым собственником помещения от своего имени.

Собственники помещений в многоквартирном доме, управляющие домом непосредственно, плату за коммунальные услуги вносят на основании и в соответствии с договорами, заключенными с лицами, предоставляющими коммунальные услуги. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления.

Таким образом, непосредственное управление многоквартирным домом представляет собой деятельность собственников помещений в многоквартирном доме, направленную на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащего содержания общего имущества на основании решений общего собрания собственников и заключения договора с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, когда одной из сторон договора являются все или большинство собственников, при условии, что вопросы предоставления коммунальных услуг собственники решают самостоятельно, заключая договоры от своего имени.

19.4. Управление многоквартирным домом, находящимся в государственной или муниципальной собственности

В соответствии с ч. 1 ст. 163 ЖК РФ порядок управления МКД, все помещения в котором находятся в собственности Российской Федерации, её субъекта или муниципального образования, устанавливается уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти, органом государственной власти субъекта и органом местного самоуправления. При этом согласно ч. 2 ст. 163 ЖК РФ управление МКД, в котором доля Российской Федерации, субъектов РФ или муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в МКД составляет более чем 50%, осуществляется на основании договора управления домом, заключенного с управляющей организацией, выбираемой по результатам открытого конкурса или, если такой конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся, без проведения такого конкурса.

Вместе с тем в настоящее время порядок управления МКД, все помещения в котором находятся в собственности Российской Федерации, Правительством Российской Федерации не установлен и соответству-

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

ющего нормативного правового акта, регулирующего указанный порядок, не имеется.

В соответствии с ч. 1 ст. 7 ЖК РФ в случаях, если жилищные отношения не урегулированы жилищным законодательством, и при отсутствии норм гражданского или иного законодательства, прямо регулирующих такие отношения, к ним, если это не противоречит их существу, применяется жилищное законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона).

Правоотношения по выбору управляющей организации путем проведения открытого конкурса урегулированы ст. 161 ЖК РФ и постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

В 31 субъекте федерации приняты нормативные правовые акты, устанавливающие порядок управления МКД, в которых все или более 50% помещений находятся в собственности субъектов. Также, в 248 муниципальных образованиях приняты соответствующие нормативные правовые акты, устанавливающие порядок управления МКД, в которых все или более 59% помещений находятся в собственности органов местного самоуправления[1].

Анализ принятых «положений» и «порядков» на региональном и муниципальном уровнях показывает, что везде управляющая организация выбирается по результатам проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД, в которых все или более чем 50% помещений находятся в государственной или муниципальной собственности.

Таким образом, для МКД, помещения в которых все или более 50% принадлежат государству или муниципальным образованиям, предусмотрен только один способ управления — управляющая организация, избираемая на конкурсной основе.

19.5. Совет многоквартирного дома

Совет многоквартирного дома (далее — Совет МКД) обязательно создается в многоквартирных домах, в которых не созданы ТСЖ, ЖСК, ЖК или иные специализированные потребительские кооперативы, при условии, что в доме более 4 квартир (ст. 161.1 ЖК РФ).

[1] Данные приведены на основании информации из СПС «КонсультантПлюс» по состоянию на 15.02.2015.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Таким образом, Советы МКД пришли на смену таким общественным формам контроля и управления домами, как домовые комитеты[1] и старшие по подъезду и этажам.

Цели создания Совета МКД заключаются в осуществлении общественного жилищного контроля (ч. 8 ст. 20 ЖК РФ), обеспечение выполнения решений общего собрания собственников помещений в МКД и разработка предложения для принятия общим собранием решений по вопросам пользования общим имуществом в МКД и управления МКД (ч. 5 ст. 161.1 ЖК РФ).

Совет МКД избирается из числа собственников жилых помещений в многоквартирном доме сроком на два года, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников. Общее собрание собственников помещений вправе в любое время переизбрать Совет МКД в случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей (ч. 10 ст. 161.1 ЖК РФ).

В статье 161.1 ЖК РФ упоминается и о квартирах, и о помещениях, что создает неопределенность в вопросе о том, кто имеет право избирать Совет МКД и кто может войти в состав совета. В юридической литературе была высказана точка зрения, что этими правами обладают только собственники квартир[2]. Действительно, в ч. 4 ст. 161.1 ЖК указывается, что количественный состав членов Совета МКД определяется с учетом квартир. Но такая позиция не соответствует другим нормам ЖК РФ. Прежде всего в ч. 1 ст. 161.1ЖК РФ установлено, что Совет МКД избирается на общем собрании собственников помещений в данном доме. Из этого следует, что таким правом обладают собственники жилых и нежилых помещений. В соответствии с ч. 1 ст. 16 ЖК, к жилым помещениям относится и комната в жилом доме. В свою очередь, на основании ст. 42 ЖК РФ собственник такой комнаты имеет долю в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире и долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. На основании ч. 1 и 3 ст. 48 ЖК РФ правом голоса на общем собрании обладают собственники помещений, причем, количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения, пропорционально его доле в праве общей площади на общее имущество в данном

[1] Статья 19 Жилищного кодекса РСФСР (принят Верховным Советом РСФСР 24.06.1983) (утратил силу с 01.03.2005 в соответствии со ст. 2 ФЗ РФ от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»).

[2] *Лейба А.* Совет многоквартирного дома. Практические вопросы // Жилищное право. 2014. № 2. С. 71—83; *Миронов И.Б.* Совет дома как способ повышения эффективности управления многоквартирным домом // Семейное и жилищное право. 2012. № 1. С. 28—32.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

доме. В этом вопросе необходимо учесть также ч. 2 ст. 35 Конституции РФ, где говорится о праве каждого собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом как лично, так и совместно с другими лицами. Поэтому собственник нежилого помещения и собственник комнаты в многокомнатной квартире имеет право принимать участие в общем собрании, избирать и быть избранным в Совет МКД. В связи с этим в юридической литературе высказана точка зрения, что Совет МКД должен представлять интересы всех жителей дома[1].

Количество членов Совета МКД устанавливается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. По общему правилу количество членов Совета МКД устанавливается с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир, но общее собрание вправе установить и иные критерии определения количественного состава Совета. В отличие от прежнего законодательства[2], в котором определялась, что численность домового комитета не может быть менее 7 человек, в действующем жилищном законодательстве такое право предоставлено общему собранию собственников помещений.

Совет не подлежит регистрации в органах местного самоуправления или иных органах. Можно согласиться с точкой зрения, что отсутствие хотя бы упрощенной регистрации в органах местного самоуправления не будет способствовать их легитимному восприятию во взаимоотношениях с третьими лицами[3].

Руководство деятельностью Совета МКД осуществляет председатель Совета МКД, выбираемый из членов совета, являющихся собственниками помещений в таком доме.

В случае, если в течение календарного года собственники не приняли решение о создании Совета МКД или принятое решение не реализовано в этот срок, орган местного самоуправления, в трех месячный срок, должен созвать общее собрание собственников, в повестку дня которого включаются вопросы об избрании Совета МКД, в том числе председателя Совета МКД или о создании ТСЖ. Однако в кодексе не предусмотрены последствия неизбрания Совета МКД на собрании, созванном по инициативе органа местного самоуправления. Такая ситуа-

---

[1] *Шешко Г.* К вопросу обоснованности и целесообразности изменений, внесенных в Жилищный кодекс РФ федеральными законами от 04.06.2011 № 123-ФЗ и от 18.07.2011 № 242-ФЗ // Жилищное право. 2011. № 10. С. 5—15.

[2] Положение о домовом комитете в государственном жилищном фонде. Утверждено постановлением Совмина РФСР и ВЦСПС от 09.09.1968 № 548 «Об усилении роли домовых комитетов в управлении государственным жилищным фондом» // Сборник постановлений РСФСР. 1968. № 15.С. 75.

[3] *Миронов И.Б.* Совет дома как способ повышения эффективности управления многоквартирным домом // Семейное и жилищное право. 2012 № 1. С. 28—32.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

ция часто возникает в связи с отсутствием кворума, предусмотренного ст. 45 ЖК РФ, или большинства голосов при принятии решения в соответствии с ч. 1 ст. 46 ЖК РФ[1].

Совет избирается только применительно к одному дому. Компетенция Совета МКД определена частью 5 ст. 161 ЖК РФ. В частности, Совет МКД как исполнительный орган общего собрания собственников помещений МКД прежде всего обеспечивает выполнение решений, принимаемых общим собранием; разрабатывает предложения для принятия решения общим собранием по вопросам о порядке пользования общим имуществом МКД, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД; о проекте договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества и предоставления коммунальных услуг. Также Совет МКД вносит на рассмотрение общего собрания предложения по вопросам компетенции избираемых комиссий (ч. 11 и 12 ст. 161.1 ЖК РФ).

Следует отметить, что в компетенцию Совета МКД не входит право принимать решение о проведении капитального ремонта. Такое право в соответствии со ст. 44 и 189 ЖК РФ предоставлено только общему собранию собственников помещений в МКД.

Вместе с тем, если капитальный ремонт осуществляется в рамках договора управления МКД (договора оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества МКД), а не в рамках реализации региональной программы капитального ремонта, то председатель совета многоквартирного дома в соответствии с п. 3 ч. 8 ст. 161.1 ЖК РФ, на основании доверенности, выданной собственниками помещений в МКД, вправе заключать на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, такой договор[2].

Из числа членов Совета МКД на общем собрании собственников помещений в МКД избирается председатель Совета. Председатель Совета МКД осуществляет руководство текущей деятельностью Совета и подотчетен общему собранию собственников помещений в доме.

---

[1] Апелляционное определение Московского областного суда от 29.07.2013 по делу № 33-16174/2013; апелляционное определение Омского областного суда от 17.12.2014 по делу № 33-8178/2014 (документы опубликованы не были. СПС «КонсультантПлюс»).

[2] Письмо Минстроя России от 07.07.2014 № 12315-АЧ/04 «Об отдельных вопросах, возникающих в связи с реализацией законодательства Российской Федерации по вопросам организации капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» (вместе с «Информацией по актуальным вопросам функционирования региональных систем капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и деятельности региональных операторов»).

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Полномочия председателя Совета МКД определены ч. 8 ст. 161.1 ЖК РФ, согласно которой он, представляя интересы дома, вправе вести переговоры по условиям договора управления многоквартирным домом, поставке коммунальных услуг, осуществлять контроль по договорам на выполнение работ, оказание услуг, а также на основании доверенности, выданной собственниками, может заключать договор управления многоквартирным домом либо договоры, связанные с содержанием и текущим ремонтом общего имущества, поставкой коммунальных услуг, и представлять интересы собственников в суде, а также органах исполнительной власти.

Доверенность председателю Совета МКД должна оформляться в соответствии с требованиями ст. 185—189 ГК РФ, поэтому протоколы собраний ее не заменяют.

Вместе с тем большинство полномочий, указанных в ст. 161.1 ЖК РФ, председатель Совета МКД вправе осуществлять без доверенности.

В ЖК РФ отсутствует какое-либо упоминание о материальных основах деятельности председателя Совета МКД. Иначе говоря, вправе ли он получать плату за свою работу, или это осуществляется на безвозмездной основе. В юридической литературе была высказана позиция, что это вправе решить общее собрание собственников помещение в МЖД[1]. Однако с такой позицией нельзя согласиться, так как компетенция общего собрания закреплена в ст. 44 ЖК РФ, и в ней отсутствует указание на решение вопроса о порядке и размере оплаты работы председателя Совета МКД. Кроме этого, в п. 5 ч. 2 этой же статьи предусмотрено, что общее собрание вправе рассматривать другие вопросы, но при условии, что они отнесены ЖК РФ к компетенции общего собрания. Следовательно, общее собрание не вправе по своему усмотрению рассматривать и принимать любые решения, а только в пределах правовых норм.

На практике были попытки общего собрания решать этот вопрос за счет увеличения платежей по статьям расхода на содержание жилого дома или за счет управляющей компании. Даже в юридической литературе было высказано предложение о включении соответствующего пункта в договор управления МКД, на основании которого управляющая организация станет начислять вознаграждение председателю[2]. Но суды признавали подобную практику не основанной на законе. Очевидно, чтобы не было в дальнейшем неопределенности в этом вопросе, необходимо в ЖК РФ урегулировать основание и порядок оплаты работы председателя Совета МКД.

---

[1] *Лейба А.* Указ. соч.

[2] *Рыжов А.* Совет многоквартирного дома // Жилищное право. 2011. № 11.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД, могут избираться комиссии собственников помещений в данном доме. Количество таких комиссий также не регламентировано. Эти комиссии могут избираться на общем собрании собственников помещений или по решению Совета МКД.

Совет МКД действует до переизбрания на общем собрании собственников помещений в МКД или в случае принятия решения о создании ТСЖ до избрания правления ТСЖ.

19.6. Создание условий для управления многоквартирными домами

В статье 165 ЖК РФ определены субъекты, сроки и порядок создания условий, необходимых для управления МКД.

Органы местного самоуправления вправе провести внеплановую проверку деятельности управляющей организации в 5-дневный срок со дня поступления информации от собственников помещений в МКД, председателя совета МКД, органа управления ТСЖ либо органов управления специализированного кооператива в жилищной сфере, общественных объединений, иных некоммерческих организаций, осуществляющих общественный жилищный контроль, о невыполнении управляющей организацией услуг и работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, не предоставлении коммунальных услуг.

Если результаты внеплановой проверки подтвердят факт невыполнения управляющей организацией обязательств по надлежащему оказанию коммунальных услуг и выполнению работ по содержанию общего имущества в МКД, то орган местного самоуправления не позднее чем через 15 дней со дня такого обращения должен созвать общее собрание собственников помещений для решения вопросов о расторжении договора с такой управляющей организацией и выборе новой управляющей организации или об измени способа управления домом.

Для того чтобы граждане информировали о нарушениях органы местного самоуправления и органы жилищного надзора, проводится информационно-разъяснительная работа по вопросам прав и обязанностей потребителей коммунальных услуг. В этих целях организуются и проводятся пресс-конференции, даются интервью, презентации, публикуются в печатных периодических изданиях, готовятся новостные сюжеты в телепрограммах (телепередачах) и радиопрограммах (радиопередачах), посвященные деятельности поставщиков коммунальных услуг[1].

[1] Методические рекомендации по проведению информационно-разъяснительной работы с гражданами по вопросам прав и обязанностей потребителей коммунальных услуг (приложение к письму Министерства регионального развития РФ от 02.04.2012 № 7435-АП/14).

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Создание и деятельность Общественного совета позволят улучшить качество рассмотрения обращений граждан и организаций по вопросам функционирования жилищно-коммунального хозяйства, в том числе своевременно реагировать на обращения, анализировать существующие проблемы и нарушения в этой сфере, не допускать или своевременно минимизировать социальное напряжение и протестные настроения населения.

В состав Общественных советов могут включаться представители наиболее авторитетных общественных организаций, активно занимающихся защитой прав граждан в сфере жилищно-коммунального хозяйства, организаций коммунального комплекса, управляющих организаций (при наличии ассоциаций или иных объединений управляющих организаций — представителей таких объединений), правоохранительных органов, региональной общественной палаты, представительных и исполнительных органов государственной власти и местного самоуправления. Организационная и материально-техническая поддержка деятельности Общественного совета осуществляется субъектом Российской Федерации.

Органы местного самоуправления, управляющие организации, ТСЖ либо специализированные потребительские кооперативы в жилищной сфере обязаны предоставлять гражданам по их запросам информацию об установленных ценах (тарифах) на услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах и жилых помещений в них, о размерах оплаты в соответствии с установленными ценами (тарифами), об объеме, перечне и качестве оказываемых услуг и (или) выполняемых работ, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты эти услуг, об участии представителей органов местного самоуправления в годовых и во внеочередных общих собраниях собственников помещений в МКД.

Информация предоставляется в форме электронного документа, подписывается лицом, имеющим право действовать без доверенности от имени организации, либо лицом, уполномоченным на подписание указанного документа доверенностью, с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи путем заполнения электронного паспорта многоквартирного дома или электронного паспорта жилого дома[1].

---

[1] Правила предоставления органам местного самоуправления информации лицами, осуществляющими поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и (или) оказывающими коммунальные услуги в многоквартирных и жилых домах либо услуги (работы) по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, утв. постановлением Правительства

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Лица, осуществляющие поставку коммунальных ресурсов и (или) оказание услуг, обязаны направить извещение в органы местного самоуправления об изменении перечня домов, для которых осуществляется поставка ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и (или) в которых осуществляется предоставление коммунальных услуг, оказание услуг (выполнение работ) по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, либо об изменении перечня услуг (работ, ресурсов), поставляемых в каждый дом[1].

Контрольные вопросы

1. Как определить понятие, признаки и цели управления многоквартирным домом?
2. Какие способы управления многоквартирным домом существуют?
3. Каков порядок проведения конкурса по отбору управляющей организации по управлению многоквартирным домом?
4. Как можно охарактеризовать договор управления многоквартирным домом и его существенные условия?
5. Какую роль играют органы местного самоуправления в создании условий для управления многоквартирным домом?

Аналитические задания

1. Проведите на основании норм жилищного и гражданского процессуального права сравнительный анализ прав собственников жилых помещений в многоквартирном доме и собственников апартаментов в административно-деловых и торговых центрах.
2. Представитель юридического лица, собственника нежилого помещения в многоквартирном доме, отказывается вносить плату за содержание общего имущества дома, считая, что, во-первых, эта обязанность возлагается на собственников жилых помещений и, во-вторых, управляющая компания обязана каждый раз доказывать понесенные ею расходы. Дайте оценку доводам представителя юридического лица.

Задачи

Из протокола общего собрания собственников помещений по выбору способа управления многоквартирным домом следует, что соб-

РФ от 28.12.2012 № 1468.

[1] Там же.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

ственники решили выбрать способ управления многоквартирным домом — непосредственное управление многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, осуществляющих непосредственное управление таким домом, делегировало свои полномочия избранному Совету дома на заключение договоров с организациями, предоставляющими жилищные и коммунальные услуги, что нашло отражение в протоколе общего собрания собственников помещений.

Совет дома в рамках делегированных полномочий поручил индивидуальному предпринимателю (далее по тексту — ИП) Гильмутдинову Г.З. действовать от имени собственников помещений в таком доме в отношениях с третьими лицами, в том числе с правом заключения договоров на обслуживание дома, и выдал ему соответствующую доверенность.

С ИП Гильмутдиновым Г.З. собственниками помещений в многоквартирном доме был заключен агентский договор на оказание услуг по начислению платежей за жилищные услуги.

Согласно агентскому договору денежные средства, полученные от собственников помещений в многоквартирном доме, ИП Гильмутдинов Г.З. аккумулировал на своем расчетном счете и впоследствии перечислял их ОАО «ВКиЭХ».

На основании этого договора ИП Гильмутдинов Г.З заключил с ОАО «ВКиЭХ» договор на отпуск тепловой энергии в горячей воде.

В тексте преамбулы договора на отпуск тепловой энергии в горячей воде было указано, что ИП Гильмутдинов Г.З. при заключении договора действует по поручению собственников помещений многоквартирного дома, на основании решения общего собрания.

В этом договоре ИП Гильмутдинов Г.З. указан как абонент.

В связи с тем, что образовалось задолженность по оплате за отпущенную тепловую энергию, ОАО «ВКиЭХ» потребовала от Гильмутдинова Г.З. уплаты 147 899 руб. 24 коп.

ИП Гильмутдинов Г.З. считает, что он не обязан платить, так как потребителями тепловой энергии были собственники помещений многоквартирного дома, поэтому задолженность должны взыскиваться с них.

Дайте оценку сложившейся ситуации и ответьте на следующие вопросы:

1. Какой способ управления избрали собственники помещений в многоквартирном доме?
2. Кто обязан погашать образовавшуюся задолженность за поставленную тепловую энергию в горячей воде?

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Глава 20. Управление многоквартирным домом, осуществляемое товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом

В результате изучения главы студент должен

- **знать** порядок создания товарищества собственников жилья, жилищно-строительных и строительных кооперативов, понятия товарищества собственников жилья, жилищного кооператива, жилищно-строительного кооператива, пая; органы управления и их полномочия товарищества собственников жилья и жилищных кооперативов;
- **уметь** толковать и применять нормы жилищного и гражданского законодательства, в ситуациях, связанных с созданием и управлением многоквартирными домами товариществами собственников жилья, жилищными кооперативами;
- **владеть** навыками применения норм жилищного и гражданского законодательства в правовых отношениях, связанных с созданием и деятельностью товарищества собственников жилья, жилищных кооперативов.

20.1. Понятие и особенности товарищества собственников жилья, порядок создания товарищества собственников жилья

Объединение граждан для совместного управления своими делами в такую организационно-правовую форму, как «товарищество», известно цивилистике достаточно давно. Данная форма объединения граждан ведет свою историю от института societas (договор товарищества), существовавшего еще в римском праве, которое не признавалось юридическим лицом[1].

Применительно к организационно-правовой форме объединения граждан в жилищной сфере возможность создания товарищества была предусмотрена в Законе РСФСР от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в РСФСР». В законе собственникам приватизированных жилых помещений предоставлялось право создавать товарищества. После этого возможность создания товарищества была предусмотрена в Законе РФ от 24.12.1992 № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики», в ст. 1 и ч. 1 ст. 8 которого под термином «кондоминиум» понималось товарищество

[1] *Хвостов В.М.* Система Римского права : учебник. М. : Спарк, 1996. С. 114.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

собственников недвижимости в жилищной сфере. И одновременно под этим же термином понималось недвижимое имущество, которое являлось объектом общего пользования многоквартирного дома и относилось к общей собственности. Во исполнение данного закона в Указе Президента РФ от 23.10.1993 № 2275 было утверждено Временное положение о кондоминиуме. В отличие от законодательных актов Временное положение более подробно регламентировало правовое положение объединений собственников жилых помещений. Потом был принят Федеральный закон от 15.06.1996 № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья».

В действующем законодательстве предусмотрены два вида товариществ в жилищной сфере: товарищество собственников жилья (далее — ТСЖ) и товарищество собственников недвижимости (далее — ТСН) (ст. 123.12—123.14 ч. 1 ГК РФ). Первоначально предполагалось, что следует отказаться от ТСЖ и полностью перейти к организационно-правовой форме ТСН. Основание было одно: в жилых домах имеются нежилые помещения, поэтому их собственники по формальным основаниям не могут являться членами ТСЖ. Кроме этого, имеются постройки на участках для садоводства и огородничества, не отвечающие требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, в связи с чем, они не пригодны для постоянного проживания, поэтому собственники этих строений не могут объединяться в ТСЖ, а объединяться в ТСН могут. В связи с этим можно признать, что ТСН является родовым понятием, включающим такие разновидности, как ТСЖ и иные товарищества (садоводческие, огороднические или дачные), деятельность которых регулируется Федеральным законом от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (далее — ФЗ от 15.04.1998 № 66-ФЗ). В действующей редакции Жилищного кодекса закреплено, что ТСЖ является видом товариществ собственников недвижимости.

Обращает на себя внимание то обстоятельство, что ТСЖ в статье 50 ГК РФ указано отдельно (п.4 ч. 3 ст. 50 ГК РФ) от потребительских кооперативов (п. 1 ч. 3 ст. 50 ГК РФ), к которым отнесены жилищные (далее — ЖК) и жилищно-строительные кооперативы (далее — ЖСК), что позволяет говорить о самостоятельной организационно-правовой форме товариществ[1].

[1] Гражданский кодекс Российской Федерации. Юридические лица: постатейный комментарий к главе 4 / Е.В. Бадулина, К.П. Беляев, А.С. Васильев [и др.]; под ред. П.В. Крашенинникова. М. : Статут, 2014. С. 52.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

В связи с этим необходимо уяснить, чем отличаются ТСЖ от ЖК и ЖСК:

1) в ТСЖ *отсутствуют паевые отношения*[1], так как в них объединяются собственники жилых помещений, то есть лица, которые уже приобрели жилое помещение по различным основаниям. Это следует и из самого названия товарищества — товарищества собственников. В кооперативах члены не являются собственниками жилых помещений до погашения пая[2]. Средства паевого фонда (формируется за счет паевых взносов[3]) являются средствами юридического лица (ЖК или ЖСК) и имеют строго целевое назначение[4]: они предназначены для оплаты строительства нового дома (ЖСК) или приобретения нового или капитально отремонтированного дома (ЖК). Таким образом, пока пай полностью не выплачен, жилое помещение является собственностью юридического лица — кооператива;
2) у членов ТСЖ отсутствует обязанность покрывать образовавшиеся у товарищества убытки за счет дополнительных взносов. У ЖК такая обязанность предусмотрена (ч. 1 ст. 113 ЖК РФ);
3) ТСЖ по общему правилу *не является собственником помещений, земельного участка*, на котором расположен жилой дом. Кооперативы являются собственниками недвижимого имущества;
4) у них разные цели создания. ТСЖ создается для управления многоквартирным домом и обеспечения владения, пользования и распоряжения общим имуществом, а ЖК — для обеспечения своих членов жилыми помещениями и управления многоквартирным домом[5];
5) члены ТСЖ в отличие от членов потребительского кооператива не вправе распределять между собой полученные доходы[6].

Отличительными чертами ТСЖ от ТСН является то, что ТСЖ объединяет собственников индивидуальных жилых домов и собственников помещений в многоквартирном доме, а ТСН объединяет собствен-

---

[1] *Овчарова А.С.* Правовой статус объединений собственников жилья по российскому и зарубежному праву // Журнал российского права. 2008. № 7.

[2] См.: ч. 1 ст. 129 ЖК РФ.

[3] См.: ч. 1 ст. 123.2 ГК РФ.

[4] *Гендзехадзе Е.Н.* Жилищно-строительные кооперативы в городе и на селе. М. : Изд-во Моск. ун-та, 1976. С. 105.

[5] *Свит Ю.П.* Проблемы правового статуса товариществ собственников жилья и обществ взаимного страхования // Законы России : опыт, анализ, практика. 2010. № 2. С. 24—33.

[6] *Дроздов И.А.* Гражданско-правовые проблемы обслуживания жилых помещений : дис. ...канд. юрид. наук. СПб., 2002. С. 87.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

ников жилых и нежилых помещений как в многоквартирном доме, так и собственников земельных участков, жилых строений и сооружений (ст. 123.12 ГК РФ, ч. 1 и п. 4 ч. 1 ст. 19 ФЗ от 15.04.1998 № 66-ФЗ). Хотя согласно ст. 291 ГК РФ ТСЖ образуют собственники квартир. Представляется, что положение, закрепленное в ГК РФ, более точно характеризует отличительную черту ТСЖ от ТСН, чем ст. 135 ЖК РФ.

Согласно ст. 291 ГК РФ ТСЖ является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с законом о товариществах собственников жилья.

Решение о создании ТСЖ собственники жилых помещений принимают на своем общем собрании, которое может быть годовым или внеочередным (ст. 45 ЖК РФ). Собрание правомочно принимать решение, если на нем присутствуют собственники помещений или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов. Однако если ТСЖ создается собственниками помещений в нескольких многоквартирных домах, то решение принимается на общих собраниях собственников помещений в каждом многоквартирном доме большинством не менее двух третей голосов от общего числа собственников помещений в каждом доме.

Создание ТСЖ возможно при условии, что за решение, о его создании, проголосовали собственники помещений (или их представители) в многоквартирном доме, обладающие более чем 50% голосов собственников помещений в таком доме (ч. 1 ст. 136 ЖК РФ). Собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно ТСЖ.

В силу ст. 135 ЖК РФ ТСЖ может быть создано в результате объединения: 1) собственников помещений в многоквартирном доме; 2) собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, если данные дома расположены на смежных земельных участках (имеют общую границу) и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, предназначенные для совместного использования собственниками помещений в данных домах; 3) собственников нескольких жилых домов (индивидуальный жилищный фонд[1]), дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражами и другими объектами, если данные дома расположены на земельных участках, которые имеют общую границу, в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, предназначенные для обслуживания более чем одного жилого дома.

Собственник помещения, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме,

[1] См.: п. 3 ч. 3 ст. 19 ЖК РФ.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

обязан сообщить другим собственникам о проведении такого собрания не позднее, чем за 10 дней до даты его проведения. При этом за это решение должны проголосовать собственники помещений в многоквартирном доме, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме. Одновременно на общем собрании принимается устав ТСЖ[1]. Наличие типового устава упрощает процесс создания ТСЖ, поскольку будут исключены споры собственников по поводу содержания устава, а также случаи отказа в регистрации товарищества из-за несоответствия положений устава требованиям законодательства[2]. Следует отметить, что законодательство не предусматривает каких-либо специальных требований к его содержанию, поэтому могут применяться общие положения, установленные в ст. 52 ГК РФ. Вместе с тем отдельные статьи ЖК РФ предусматривают положения, которые должны включаться в устав. В частности, в ч. 1 ст. 145 ЖК РФ закреплено, что в уставе устанавливается порядок созыва общего собрания ТСЖ. Также в уставе устанавливаются правомочия общего собрания членов ТСЖ (ч. 3 ст. 146 ЖК РФ).

На собрании собственников жилых помещений должен вестись протокол, который подписывается всеми собственниками помещений в многоквартирном доме, проголосовавших за принятие такого решения. Однако протокол может быть подписан секретарем собрания и председателем собрания, если к нему будет приложен реестр собственников помещений, принявших участие и голосовавших на общем собрании по вопросам повестки собрания, который является неотъемлемой частью протокола общего собрания[3], так как в ч. 5 ст. 136 ЖК РФ установлено, что при государственной регистрации ТСЖ должны быть представлены сведения о лицах, проголосовавших на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме за создание товарищества собственников жилья.

ТСЖ, являющееся юридическим лицом (ч. 5 ст. 135 ЖК РФ), приобретает правоспособность с момента государственной регистрации. На сегодняшний день государственная регистрация ТСЖ не осуществляется (однако ранее зарегистрированные ТСЖ продолжают действовать), а регистрации подлежат только ТСН в общем порядке, установленном Федеральным законом от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей», так как товарищество не относится к формам некоммерческих организаций,

[1] Приказ Минземстроя России от 03.08.1998 № 35 «Об утверждении Примерного устава товарищества собственников жилья».

[2] *Свит Ю.П.* Указ. соч. С. 24—33.

[3] Постановление ФАС Поволжского округа от 24.01.2013 по делу № А57-11200/2012.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

предусмотренных в главе II Федерального закона от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях».

В собственности ТСЖ может находиться движимое и недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома (ч. 1 ст. 151 ЖК РФ).

Средства ТСЖ состоят:

1) из обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества. Частью 5 ст. 156 ЖК РФ установлено, что члены ТСЖ вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме[1], а также оплатой коммунальных услуг. В том числе уплачивают взносы на капитальный ремонт в соответствии со ст. 171 ЖК РФ. В то же время не являющиеся членами ТСЖ собственники помещений в многоквартирном доме, в котором создано ТСЖ, вносят плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с ТСЖ, в том числе уплачивают взносы на капитальный ремонт в соответствии со ст. 171 ЖК РФ;
2) доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества. Товарищество в соответствии с ч. 2 ст. 152 ЖК РФ может заниматься определенными видами хозяйственной деятельности;
3) субсидии на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий и прочих поступлений.

В силу ч. 3 ст. 152 ЖК РФ на основании решения общего собрания членов товарищества доход от хозяйственной деятельности товарищества используется для оплаты общих расходов (коммунальные услуги, связанные с содержанием общего имущества многоквартирного дома; проведение профилактических и ремонтных работ, необходимых для поддержания в надлежащем состоянии многоквартирного дома) или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом товарищества.

Если в многоквартирном доме, в котором создано ТСЖ, имеются жилые помещения, предоставленные гражданам по договору социального найма, то ТСЖ не вправе получать с них платежи за содержание

[1] Состав общего имущества определен в п. 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

и ремонт жилого дома, так как ТСЖ не относятся к управляющим организациям в отношении жилых помещений, находящихся в государственной или муниципальной собственности[1].

Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности ТСЖ, предусмотренные главой 14 ЖК РФ и уставом товарищества. На основании решения общего собрания членов ТСЖ в товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества.

На основании изложенного можно предложить следующее понятие ТСЖ — это юридическое лицо некоммерческого вида, создаваемое собственниками помещений в многоквартирном доме или нескольких домах, как индивидуальных, так и многоквартирных, для совместного управления общим имуществом собственников помещений в таких домах, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества и предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в многоквартирных или индивидуальных жилых домах.

ТСЖ по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив. ТСЖ, созданное на основании объединения двух или более многоквартирных домов, может быть, в последующем, реорганизовано в форме разделения, при условии, что в одном многоквартирном доме будет только одно товарищество и решение о разделении принято на общем собрании его членов большинством голосов членов товарищества от числа членов товарищества, присутствующих на его общем собрании. Следует обратить внимание, что этому общему собранию должно предшествовать общее собрание собственников каждого многоквартирного дома и на этих собраниях за решение о разделении проголосовали собственники помещений в соответствующем многоквартирном доме, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме. Такое решение действительно в течение двух лет.

Еще один вид реорганизации ТСЖ, созданного в двух и более многоквартирных домах, может быть осуществлен в форме выделения при соблюдении тех же условий при принятии решения, как это уже было рассмотрено, при реорганизации в форме разделения.

ТСЖ может быть ликвидировано по решению общего собрания членов ТСЖ или по решению суда (ст. 51 ГК РФ).

---

[1] Определение ВАС РФ от 26.02.2009 № 16501/08 «Об отказе в передаче дела в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации».

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

В соответствии со ст. 141 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации ТСЖ в случае, если члены товарищества не обладают более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Для представления и защиты общих интересов членов ТСЖ при управлении многоквартирными домами два и более товарищества могут заключать договоры о создании объединения (ассоциации, союза) товариществ собственников жилья. Управление таким объединением осуществляется в соответствии с главой V «Управление некоммерческой организацией» Федерального закона от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях».

20.2. Права и обязанности товарищества собственников жилья в сфере управления многоквартирным домом

В целях удовлетворения потребностей своих членов в сфере оказания жилищно-коммунальных услуг товарищество вправе вступать в многочисленные имущественные отношения с юридическими и физическими лицами (ст. 137 ЖК РФ).

Если не нарушаются права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, ТСЖ вправе:

1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме. В этой части полномочий следует обратить внимание на то, что это допускается, если не нарушаются права и законные интересы собственников. В связи с этим в научной литературе высказано предложение, что согласно ст. 247 ГК РФ требуется согласие собственников помещений, которое необходимо оформлять письменно[1];
2) в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме. В соответствии с ч. 2 ст. 40 ЖК РФ, если это невозможно без присоединения части общего имущества в многоквартирном доме, то должно быть получено согласие всех собственников помещений[2].

Кроме этого, ТСЖ вправе требовать в судебном порядке принудительного возмещения обязательных платежей и взносов при неисполнении собственниками помещений своих обязанностей по участию

---

[1] *Перепелкина Н.В.* Товарищество собственников жилья : создание и деятельность // Законы России : опыт, анализ, практика. 2012. № 7. С. 92—99.

[2] Постановление Президиума ВАС РФ от 20.05.2014 № 19488/13 по делу № А73-762/2013.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

в общих расходах. Если неисполнение собственниками помещений указанной обязанности причинило ТСЖ убытки, то товарищество вправе потребовать в судебном порядке полного возмещения этих убытков.

Кроме прав, на ТСЖ возлагаются и обязанности, установленные в ст. 138 и других статьях ЖК РФ. Одна из таких обязанностей заключается в том, чтобы обеспечивать всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию[1] и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на имущество в доме (ч. 2 ст. 39 ЖК РФ).

Также ТСЖ обязано принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому. В научной литературе в связи с этим высказана мысль, что ТСЖ по данной категории дел вправе вступать в судебные процессы в качестве законного представителя собственников помещений[2].

В обязанности ТСЖ входит ведение реестра членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы государственного жилищного надзора. В то же время необходимо отметить, что ТСЖ не обязано представлять (выдавать) своим членам, а также лицам, не являющимся членами товарищества, на основании их обращений копии реестра членов товарищества[3].

Также ТСЖ обязано представлять в органы государственного жилищного надзора в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав товарищества изменений заверенные[4]

---

[1] Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

[2] *Иванова Л.А., Субботина Е.В.* ТСЖ: проблемы законодательства и жилищной культуры // Семейное и жилищное право. 2009. № 6. С. 31—37; *Каширин А., Балабуев И.* Спорное строительство // ЭЖ-Юрист. 2009. № 13.

[3] Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 28.10.2014 по делу № А56-56789/2013.

[4] Постановление Госстандарта РФ от 03.03.2003 № 65-ст «О принятии и введении в действие государственного стандарта Российской Федерации» (вместе с «ГОСТ Р 6.30—2003. Государственный стандарт Российской Федерации. Унифицированные системы документации. Унифицированная система организационно-распорядительной документации. Требования к оформлению документов»).

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копию устава товарищества, выписку из протокола общего собрания членов товарищества о принятии решения о внесении изменений в устав товарищества с приложением заверенных председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копий текстов соответствующих изменений.

Большая часть прав и обязанностей ТСЖ связана с управлением многоквартирным домом, обеспечением надлежащих условий для проживания в доме. Причем управление, обслуживание, эксплуатация общего имущества многоквартирного дома, а также выполнение работ для собственников помещений и предоставление им услуг могут осуществляться как собственными силами ТСЖ, так и силами привлеченной управляющей организации.

Если ТСЖ непосредственно управляет многоквартирным домом, то оно нанимает по договору соответствующих специалистов, которые занимаются обслуживанием жилых и нежилых помещений, мест общего пользования, а также придомовой территории. Режим работы обслуживающего персонала определяется правилами внутреннего распорядка. Оплата труда осуществляется в соответствии с положением об оплате их труда. Если ТСЖ не осуществляет управление многоквартирным домом, то заключает с управляющей организацией договор на обслуживание дома. В соответствии с таким договором управляющая организация обязуется проводить текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, уборку этого имущества и придомовой территории, обслуживать систему центрального отопления, водоснабжения. Также может поручить управляющей компании организовывать обслуживание лифтового хозяйства и вывоз бытового мусора.

ТСЖ может заключать отдельные договоры с организациями по обслуживанию и эксплуатации газового и лифтового оборудования.

20.3. Органы управления и контроля товарищества собственников жилья

Для определения волеизъявления собственников помещений, согласования их интересов, оперативного принятия управленческих решений в ТСЖ создаются органы управления и контроля (ст. 144—150 ЖК РФ). Указанные органы, исходя из полномочий и характера деятельности, можно подразделить на высшие, исполнительно-распорядительные и контрольные.

В соответствии с ч. 1 ст. 145 ЖК РФ высшим органом управления товарищества является общее собрание членов ТСЖ. Компетенция

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

высшего органа управления (далее — общее собрание) определяется ЖК РФ и уставом товарищества (ч. 3 ст. 145 ЖК РФ).

Круг вопросов, входящих в компетенцию общего собрания, можно подразделить на статусно-уставные, организационно-экономические и организационные. К статусно-уставным относятся принятие решений по таким вопросам, как утверждение устава товарищества в новой редакции, внесение изменений в устав товарищества; принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества и ряд других вопросов.

К вопросам, входящим в организационно-экономический блок компетенции общего собрания, относятся утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов; установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества; утверждение порядка образования резервного и иных специальных фондов товарищества, определение цели использования этих фондов, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов; утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества и ряд других вопросов.

К организационным вопросам товарищества, в частности, можно отнести избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора), председателя правления (если это предусмотрено уставом), досрочное прекращение их полномочий, рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления и ревизионной комиссии (ревизора); выбор способа управления многоквартирным домом (ч. 3 ст. 161 ЖК РФ) и др.

Необходимо учитывать, что членство в товариществе основано на принципе добровольного вступления[1], поэтому не все собственники помещений в многоквартирном доме могут быть членами ТСЖ, а есть вопросы, принять решение по которым правомочны собственники, а не только члены товарищества. Исходя из этого, когда необходимо решать вопросы, предусмотренные в ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, требуется проводить общее собрание собственников помещений, а не собрание членов ТСЖ.

Общее собрание товарищества бывает годовым или внеочередным, когда созывается по инициативе собственника помещения, даже если он не является членом ТСЖ, так как в ч. 1 ст. 146 ЖК РФ указывается на инициативу лица, а не члена ТСЖ, а ч. 1.1. ст. 146 ЖК РФ пред-

[1] Постановление Конституционного Суда РФ от 03.04.1998 № 10-П «По делу о проверке конституционности пунктов 1,3 и 4 статьи 32 и пунктов 2 и 3 статьи 49 Федерального закона от 15 июня 1996 года «О товариществах собственников жилья» в связи с запросом Советского районного суда города Омска»; постановление ФАС Уральского округа от 19.01.2010 № Ф09-11095/09-С5 по делу № А07-18713/2009. СПС «КонсультантПлюс».

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

лагает руководствоваться ст. 45—48 ЖК РФ при определении порядка проведения общего собрания. В ч. 4 ст. 45 «Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме» ЖК РФ установлен порядок созыва общего собрания собственником помещения, в связи с этим вывод о том, кто может быть инициатором созыва собрания, соответствует установленному общему порядку. Инициатором проведения общего собрания членов ТСЖ может быть и его правление (п. 8 ст. 148 ЖК РФ).

Общее собрание членов ТСЖ проводится в порядке, установленном в ст. 45—48 ЖК РФ.

Общее собрание товарищества ведет председатель правления или его заместитель, а при их отсутствии один из членов правления товарищества (ч. 5 ст. 146 ЖК РФ). В такой ситуации вопрос, связанный с определением члена правления, который будет вести общее собрание ТСЖ, может решаться как правлением товарищества, так и общим собранием путем голосования. Таким образом, применительно к ТСЖ жилищное законодательство императивно определило субъектный состав, имеющий право вести общее собрание, все иные лица таким правом не обладают[1].

По общему правилу решения общего собрания ТСЖ принимается большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей (ч. 4 ст. 146 ЖК РФ). Однако решения по вопросам статусно-уставного блока (о реорганизации и ликвидации товарищества, назначении ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов; о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов; определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества) принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа членов товарищества, поэтому для правомочности проведения общего собрания для решения вопросов статусно-уставного блока (п. 2, 6 и 7 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ) должен быть и другой кворум присутствующих членов ТСЖ на этом собрании, так как присутствие более 50% членов ТСЖ не позволит при голосовании набрать не менее двух третей голосов от общего числа членов товарищества.

---

[1] Постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 12.08.2010 по делу № А82-16274/2009-7 «По делу о признании договора управления многоквартирным домом ничтожной сделкой; о применении к такой сделке последствий недействительности; об обязании ответчика передать истцу техническую и бухгалтерскую документацию, учетно-регистрационные документы граждан; а также о взыскании задолженности по оспариваемому договору»; апелляционное определение Краснодарского краевого суда от 07.10.2014 по делу № 33-21837/2014.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

В уставе товарищества может быть предусмотрено использование системы или иной информационной системы при организации и проведении общего собрания членов ТСЖ. В настоящее время создана государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства[1] и определен адрес официального сайта этой системы в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» — www.dom.gosuslugi.tu[2]

Решение собственников по вопросам, поставленным на голосование при заочной форме голосования, должно оформляться в соответствии с примерной формой решения собственника помещения в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование в повестку дня на общем собрании собственников, проводимом в форме заочного голосования[3].

Решение общего собрания оформляется протоколом (п. 1 ст. 46 ЖК РФ). За основу оформления протокола берется примерная форма протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (очная форма)[4]. При проведении собрания в очной форме протокол подписывают председатель, секретарь собрания, члены счетной комиссии.

При заочной форме голосования протокол оформляется в соответствии с «Примерной формой протокола (оформления результатов) заочного голосования собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу»[5]. При заочном голосовании протокол подписывают председатель ТСЖ (его заместитель или член правления) и члены счетной комиссии.

Решение общего собрания собственников ТСЖ, принятое в установленном порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным не только для членов ТСЖ, которые не участвовали в голосовании, но и для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Общее собрания членов ТСЖ, обладая возможностью рассматривать любые вопросы, связанные с содержанием общего имущества

---

[1] Федеральный закон от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

[2] Приказ Минкомсвязи России № 504, Минстроя России № 934/пр от 30.12.2014 «Об определении официального сайта государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

[3] Приложение № 4 к приказу Минстроя России от 31.07.2014 № 411/пр «Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах».

[4] Приложение № 3 к приказу Минстроя России от 31.07.2014 № 411/пр.

[5] Там же.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

многоквартирного дома, деятельностью ТСЖ, вместе с тем не вправе решать вопросы, относящиеся к субъективным правам собственников помещений.

Исполнительным органом ТСЖ является правление товарищества, которое осуществляет повседневную (текущую) работу ТСЖ, а также организует выполнение принятых общим собранием ТСЖ решений.

Правление ТСЖ избирается общим собранием товарищества из числа членов товарищества. Вместе с тем не все члены ТСЖ могут быть избраны в состав правления. В частности, не могут являться членами правления лица:

- с которым товарищество заключило договор управления многоквартирным домом;
- занимающее должность в органах управления организации, с которой товарищество заключило договор управления многоквартирным домом;
- являющееся членом ревизионной комиссии (ревизор) товарищества;
- работающий в ТСЖ по трудовому договору.

Перечисленные ограничения для избрания в состав правления позволят не допустить использования своего положения в целях, противоречащих интересам членов ТСЖ. Срок деятельности правления определяется уставом ТСЖ, но он не может превышать двух лет.

Правление принимает решения по вопросам, которые не относятся к исключительной компетенции общего собрания членов ТСЖ, а также общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Правление ТСЖ подотчетно общему собранию членов товарищества. Заседание правления созывается его председателем. Периодичность заседаний определяется в уставе ТСЖ. Формой работы правления является заседание. Правления считается правомочным принимать решения, если на его заседании присутствует не менее пятидесяти процентов общего числа членов правления товарищества.

Решения правления принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании. Однако уставом товарищества может быть предусмотрено большее число голосов для принятия решения. Решения правления оформляются протоколом заседания и подписываются председателем правления товарищества и секретарем заседания правления.

Правление обладает остаточной компетенцией[1]. С одной стороны, в ст. 147 ЖК РФ закреплено, что правление вправе принимать ре-

[1] *Стрембелев С.В.* О некоторых особенностях структуры договорных отношений при управлении многоквартирным домом // Закон. 2006. № 8.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

шения по всем вопросам деятельности товарищества, но кроме тех, решение которых не отнесено к ведению общего собрания членов ТСЖ. Более детально права правления могут быть закреплены в уставе ТСЖ, в частности, в нем могут быть указаны сделки, которые вправе заключать председатель правления, только после их одобрения правлением.

Что касается обязанностей правления, то они сформулированы в ст. 148 ЖК РФ.

В ЖК РФ не содержится требований о внесении указанных обязанностей в устав ТСЖ, поэтому отсутствие хотя бы одной из перечисленных в ст. 148 ЖК РФ обязанностей в уставе ТСЖ не освобождает правление от ее выполнения[1].

К органам управления ТСЖ не относится председатель правления (ст. 144 ЖК РФ), в отличие от потребительских кооперативов (ст. 115 ЖК РФ), хотя он наделен полномочиями организационного и властного характера, в связи с этим вполне обоснованно в юридической литературе его относят к единоличному исполнительному органу[2] управления товарищества. Достаточно сослаться на его право действовать без доверенности от имени товарищества (ч. 2 ст. 149 ЖК РФ), чтобы констатировать, что он относится к органам ТСЖ (ст. 53 ГК РФ).

Председатель правления товарищества может избираться правлением ТСЖ из состава членов правления или на общем собрании ТСЖ из состава членов ТСЖ, если это предусмотрено уставом товарищества. Срок действия его полномочий (срок его избрания) устанавливается уставом товарищества. Представляется, что если он избирается правлением, то тогда срок его полномочий не может превышать срок избрания правления, так как иной порядок будет нарушать право вновь избранного правления выбирать из своего состава председателя.

В отличие от правления его председатель является постоянно действующим органом и на него возложена обязанность обеспечивать выполнение решений правления. Полномочия председателя правления закреплены в ст. 149 ЖК РФ.

Контролирующим органом товарищества является ревизионная комиссия (ревизор), которая избирается общим собранием членов товарищества не более чем на два года.

---

[1] Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 23.01.2013 по делу № А33-13606/2012 «По делу об оспаривании предписания органа строительного надзора и жилищного контроля об обязании включить в устав товарищества собственников жилья нормативные положения Жилищного кодекса РФ».

[2] *Крюкова Е.С.* Товарищество собственников жилья // Цивилист. 2012. № 2. С. 55—60; Свит Ю.П. Указ. соч.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Для создания условий независимости работы этой комиссии в ч. 1 ст. 150 ЖК РФ установлен запрет на включение в ее состав членов правления товарищества. Если в состав ревизионной комиссии входит более одного ревизора, то они избирают председателя этой комиссии.

Компетенция ревизионной комиссии (ревизора) закреплена в ч. 3 ст. 150 ЖК РФ.

20.4. Правовое положение членов товарищества собственников жилья

Круг членов ТСЖ ограничен, так как ими могут являться только собственники жилых и нежилых помещений многоквартирного дома или собственники жилых домов.

В связи с этим во многих ТСЖ в уставах закреплено положение, что если жилое помещение принадлежит нескольким лицам на праве общей совместной или долевой собственности, то вступить в члены ТСЖ может каждый из собственников или один из них, но в любом случае они считаются одним собственником и имеют один голос[1], или этот голос распределяется между собственниками пропорционально праву на долю в жилом помещении[2].

Анализ точек зрений на решение данной ситуации позволяет констатировать, что законодатель, определяя субъектный состав членов ТСЖ, сузил его, неудачно применив понятие собственника жилого помещения. Вполне очевидно, исходя из сложившейся практики, членом ТСЖ может быть не только собственник жилого помещения, но и собственник доли жилого помещения.

Членство в ТСЖ основано на добровольном волеизъявлении собственников помещений[3], оформленном в виде заявления о вступлении в ТСЖ. Если такое заявление подано, то собственник помещения должен быть принят в ТСЖ, так как основания для отказа в принятие в члены ТСЖ законодательно не установлены. В связи с этим, установление в уставах дополнительных условий для принятия в члены ТСЖ (такие, как внесение вступительного взноса, рассмотрение во-

---

[1] *Нащекина Е.В.* Развитие института товарищества собственников жилья в современной России // История государства и права. 2008. № 20.

[2] *Овчарова А.С.* Правовой статус объединений собственников жилья по российскому и зарубежному праву // Журнал российского права. 2008. № 7.

[3] По смыслу ч. 2 ст. 30 Конституции РФ невозможно принудить к вступлению в какое-либо объединение или пребыванию в нем. Постановление КС РФ от 03.04.1998 г. № 10-П «По делу о проверке конституционности п.1, 3 и 4 ст. 32 и п. 2 и 3 ст. 49 Федерального закона «О товариществах собственников жилья» от 15.06.1996 в связи с запросом районного суда г. Омска».

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

проса на общем собрании членов товарищества или на правлении товарищества) является незаконным[1].

На отношения по вступлению в члены ТСЖ распространяется ст. 165.1 ГК РФ, которая восприняла так называемый принцип строгой доставки[2], или теорию доставки, согласно которым любые извещения и заявления приобретают какое-либо юридическое значение только при условии их получения[3]. Таким образом, факт приобретения помещения в многоквартирном доме не делает автоматически его собственника членом ТСЖ. Если это положение сравнивать с другими странами, то в законодательстве иностранных государств предусматривается обязательное членство в объединениях собственников помещений в многоквартирных домах (кондоминиумах). Например, в США при покупке помещения его собственник автоматически становится членом ассоциации собственников помещений и должен следовать ее правилам[4].

Добровольность членства предполагает лишь свободу принятия решения об участии в организации, но не избавляет собственника помещения в многоквартирном доме (жилого и нежилого), не являющегося членом ТСЖ, от исполнения решений товарищества, касающихся вопросов эксплуатации и ремонта общего имущества многоквартирного дома и несения необходимых расходов, связанных с содержанием и эксплуатацией жилого дома и придомовой территории.

Вместе с тем товарищество не вправе нарушать права собственников помещений в многоквартирном доме, отказавшихся от вступления в члены ТСЖ, устанавливая преимущества и льготы по владению и пользованию общей долевой собственностью только для членов товарищества или вводя для таких собственников дополнительные обязанности по содержанию общего имущества или повышенные размеры платежей на эти цели.

В случае возникновения споров по вопросам определения размеров платежей на содержание многоквартирного дома и по другим вопросам, связанным с управлением таким домом, собственники помещений, не являющиеся членами ТСЖ, вправе их решать в судебном порядке (ч. 1 ст. 143.1 ЖК РФ).

---

[1] Постановление ФАС Уральского округа от 19.01.2010 № Ф09-11095 по делу № А07- 18713/2009 и постановление ФАС Московского округа от 09.12.2013 № ФО5-5206/2013 по делу № А41-24414/12.

[2] *Годэмэ Е.* Общая теория обязательств (пер. с франц.) / пер. И.Б. Новицкого. М. : Юрид. изд. МЮ СССР, 1948.

[3] *Баянов С.* Вступление в члены ТСЖ // ЭЖ-Юрист. 2015. № 3. С. 14.

[4] *Стрембелев С.В.* О некоторых особенностях структуры договорных отношений при управлении многоквартирным домом // Закон. 2006. № 8.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Из положений главы 18 ГК РФ, а также глав 13 и 14 ЖК РФ следует, что членами ТСЖ могут быть следующие лица: физические лица — собственники помещений в многоквартирных домах и объектов недвижимости общего пользования. Так как собственниками жилых помещений могут быть недееспособные лица (малолетние, лица, признанные в судебном порядке недееспособными), либо ограниченно дееспособные, то их интересы будут представлять законные представители. В случаях, установленных законом, совершение действий от имени несовершеннолетних членов ТСЖ производится с согласия органов опеки и попечительства; юридические лица, которые являются собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, а также объектов общего пользования; органы местного самоуправления, которым жилые помещения и (или) другое недвижимое имущество принадлежит на праве собственности. В соответствии с подп. 3 п. 1 ст. 16 Федерального закона от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ[1] владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа, относятся к вопросам местного значения городского округа. Вступление в члены ТСЖ собственника муниципальных жилых и нежилых помещений осуществляется по общим правилам. Важное значение будет иметь наделение надлежащим образом полномочиями представителя органа местного самоуправления на подачу заявления о вступлении в члены ТСЖ[2] и в дальнейшем на участие в его собраниях[3].

В параграфе 20.3 учебника говорилось об обязанности правления ТСЖ вести реестр членов товарищества (п. 7 ст. 148 ЖК РФ), что позволяет идентифицировать членов товарищества и осуществлять с ними связь, а также знать о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (ч. 4 ст. 143 ЖК РФ).

Все члены ТСЖ обладают довольно широким круг прав и корреллирующих им обязанностей. Основные права закреплены в ЖК РФ (ст. 143.1 ЖК РФ) и могут быть расширены в уставах товарищества. Так, члены ТСЖ вправе получать от органов управления товарищества

---

[1] Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

[2] Апелляционное определение Архангельского областного суда от 25.08.2014 по делу № 33-3809/2014.

[3] Апелляционное определение Саратовского областного суда от 18.12.2012 по делу № 33-7464/2013.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

информацию о деятельности товарищества в порядке и объеме, которые установлены ЖК РФ[1] и уставом товарищества.

ЖК РФ не регламентирует порядок ознакомления членов ТСЖ с рядом документов, в частности, нет корреспондирующей обязанности для других субъектов соответствующих отношений, например, для правления ТСЖ или председателя товарищества. Такой порядок представления документов должен быть прописан в уставе товарищества, так как в п. 9 ст. 148 ЖК РФ установлено, что правление выполняет иные обязанности, вытекающие из устава товарищества собственников жилья.

Перечень прав членов ТСЖ, предусмотренный в ст.143.1 ЖК РФ не является исчерпывающим, поэтому основные права определяются в уставах ТСЖ и вытекают из положений ЖК РФ и ГК РФ.

Согласно ч. 2 ст.123.13 общее имущество в многоквартирном доме принадлежит членам ТСЖ на праве общей долевой собственности и доля в праве общей собственности на это имущество следует судьбе права собственности на помещения в многоквартирном доме. В то же время ст. 250 ГК РФ устанавливает право преимущественной покупки участника долевой собственности. Поэтому собственник помещения в многоквартирном доме, отчуждая свое помещение, одновременно отчуждает и право на долю в общем имуществе этого дома, что предполагает преимущественное право других членов ТСЖ на приобретение этой доли и помещения. Кстати, в других странах такое преимущественное право предусмотрено, и собственник отчуждаемого помещения обязан первоначально предложить свое помещение членам ассоциации собственников жилого дома и только после их отказа вправе продавать помещение другим лицам[2].

Реализуя свои права, член ТСЖ одновременно должен исполнять и определенные обязанности, к которым можно отнести соблюдение требований жилищного законодательства и устава товарищества, санитарных, противопожарных норм и правил содержания помещения в многоквартирном доме, жилого дома, придомовой территории, участие пропорционально размеру доли в праве на общее имущество мно-

---

[1] В разделе, посвященном ТСЖ, о содержании данного права ничего не говорится, поэтому по аналогии используется раздел VIII ЖК РФ, посвященный управлению многоквартирными домами. В соответствии с ч. 10 ст. 161 этого раздела утверждены стандарты раскрытия информации в постановлении Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

[2] Например, в США если собственник намерен продать или сдать в аренду свою квартиру, ассоциация собственников имеет преимущественное право на тех же основаниях, на каких это могут сделать любые третьи лица.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

гоквартирного дома в расходах, необходимых для содержания, эксплуатации и капитального ремонта многоквартирного дома, и др.

20.5. Особенности правового статуса жилищных и жилищно-строительных кооперативов и иных специализированных потребительских кооперативов

Управление многоквартирными домами жилищными кооперативами является одним из способов управления, предполагающих наличие институционального субъекта (юридического лица), осуществляющего управление. Жилищные или жилищно-строительные кооперативы призваны обеспечить общие интересы собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с ч. 1 ст. 110 ЖК РФ граждане для удовлетворения потребностей в жилье, а также для управления многоквартирным домом вправе объединяться в жилищные или жилищно-строительные кооперативы (далее — жилищные кооперативы). Вместе с тем до 05.12.2011 членами жилищных кооперативов могли быть и юридические лица. Следовательно, если кооперативы были созданы до указанной даты и продолжают действовать, то юридические лица могут сохранять в них членство[1]. Также юридические лица могут быть собственниками помещений в многоквартирном доме, поэтому они также могут вступать в жилищные кооперативы для управления многоквартирным домом. Если провести сравнение положений законодательства в отношении участия юридических лиц в жилищных кооперативов, действовавшего до и после 05.12.2011, то отличие заключается в том, ранее юридические лица могли создавать и вступать в члены ЖСК как для строительства реконструкции и управления многоквартирным домом, то теперь только для управления многоквартирным домом.

Жилищные кооперативы относятся к потребительским кооперативам, поэтому к ним применяются общие положения ГК РФ, определяющие правовой режим организации и деятельности потребительских кооперативов (ст. 50, ст. 123.1—123.3 ГК РФ). В то же время, учитывая, что жилищные кооперативы создаются для удовлетворения потребностей граждан в жилье и решения иных задач в жилищной сфере, их деятельность регламентируется также и нормами жилищного кодекса. Вместе с тем следует отметить, что если другие виды кооперативов создаются только для решения одной задачи, например,

[1] См.: ч. 3 ст. 5 Федерального закона от 30.11.2011 № 349-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

обеспечения граждан жилыми помещениями, то по отношению к рассматриваемым жилищным кооперативам ЖК РФ относит их к иным специализированным потребительским кооперативам, на которые действие правовых норм главы 11 ЖК РФ не распространяется. К таким специализированным кооперативам относится жилищный накопительный кооператив[1]. Этот кооператив в соответствии с п. 1 ст. 2 Федерального закона от 30.12.2004 № 215 создается в целях удовлетворения потребностей членов кооператива в жилых помещениях. Причем под приобретением понимается как строительство, так и покупка (ч. 1 ст. 1 Федерального закона от 30.12.2004 № 215). Вопросами управления и содержания жилого дома этот кооператив не занимается. Хотя в ст. 2 Закона РФ от 19.06.1992 № 3085-1 «О потребительской кооперации (потребительских обществах, их союзах) в Российской Федерации» жилищно-строительные кооперативы также отнесены к специализированным потребительским кооперативам.

Действующее законодательство, регулирующее правовой статус жилищных кооперативов, позволяет их классифицировать в зависимости от целей создания на жилищно-строительные, жилищные и жилищные накопительные.

Если рассматривать с точки зрения поддержки их со стороны органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации или органов местного самоуправления, то их можно классифицировать на самостоятельные (независимые) и патронажные (ч. 2 ст. 111 ЖК РФ), создаваемые при поддержке органов государственной власти или органов местного самоуправления, но для тех лиц, которые нуждаются в улучшении жилищных условий и являются малоимущими или государственными или муниципальными служащими.

С учетом изложенного необходимо рассмотреть правовой статус жилищных кооперативов, чтобы определить их специфику по отношению к специализированным кооперативам.

Родовое (общее) понятие жилищных кооперативов дано в ч. 1 ст. 110 ЖК РФ, в соответствии с которым под жилищным или жилищно-строительным кооперативом понимается добровольное объединение граждан и в установленных случаях ЖК РФ, другими федеральными законами и юридических лиц для удовлетворения потребностей членов кооператива в жилье, а также управления многоквартирным домом.

Вместе с тем диспозиции ч. 2 и 3 ст. 110 ЖК РФ содержат отличительные признаки между жилищным и жилищно-строительным ко-

[1] Федеральный закон от 30.12.2004 № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах».

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

оперативом. У этих кооперативов имеются некоторые отличия в целях их создания. Так, согласно ч. 2 ст. 110 ЖК РФ граждане объединяются в жилищный кооператив для приобретения, реконструкции и последующего содержания многоквартирного дома. По смыслу этой диспозиции члены кооператива не строят новый дом, они объединяются для того, чтобы приобрести уже построенный дом, или приобретают старый дом, требующий реконструкции, для последующего проживания в нем.

Согласно диспозиции ч. 3 ст. 110 ЖК РФ граждане объединяются в жилищно-строительный кооператив для строительства нового дома или приобретении дома, требующего реконструкции, чтобы после ее завершения в нем проживать и последующего содержания многоквартирного дома.

Как видим, законодатель, разделяя жилищные кооперативы на виды, в то же время четко не определяет их отличительных признаков. Поэтому можно согласиться с имеющейся в юридической литературе точкой зрения, что лучше отказаться от деления жилищных кооперативов на виды или снять с жилищного кооператива такую функцию, как реконструкция жилого дома, так как реконструкция по сути предполагает перестройку или восстановление постройки[1], что фактически отождествляет жилищный кооператив с жилищно-строительным кооперативом. Для разрешения данной неопределенности достаточно сослаться на опыт советского периода времени, когда жилищные кооперативы создавались только для приобретения новых или капитально отремонтированных жилых домов и их последующей эксплуатации[2].

Первоначально рассмотрим общие положения, объединяющие два вида жилищных кооперативов.

Жилищный кооператив организуется собранием учредителей, в котором вправе участвовать лица, желающие организовать такой кооператив, а применительно к вопросу управления многоквартирными домами, ими являются только собственники жилых помещений в таких домах. В данном параграфе не рассматривается вопрос об организации жилищных кооперативов лицами, желающими улучшить свои жилищные условия, так как это другой порядок организации, другой субъектный состав и другие этапы создания жилищных кооперативов[3].

---

[1] *Вишневская И.С.* Роль жилищных кооперативов в решении жилищной проблемы // Журнал российского права. 2009. № 7.

[2] Постановление ЦК КПСС и Совета Министров СССР «О мерах по ускорению развития жилищной кооперации» от 31.03.1988. № 406.

[3] В юридической литературе нет единой точки зрения по вопросу о возникновении правоотношений в таких кооперативах (См.: *Гуревич И.С.* О жилищных правоотношениях в домах жилищно-строительной кооперации // Проблемы жилищно-строительной кооперации. Л., 1966. С. 30; *Чиквашвили Ш.Д.* Личные и имущественные правоотношения в жилищных кооперативах. М., 1973. С. 120).

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Так, ЖСК может создаваться из граждан, к которым могут относиться лица, замещающие должности федеральной государственной гражданской службы, проходят военную службу и (или) которые работают в федеральных государственных органах, на федеральных государственных унитарных предприятиях, в федеральных государственных учреждениях, государственных научных центрах и федеральных государственных образовательных учреждениях высшего профессионального образования[1]. Особенности таких кооперативов также не будут учитываться при рассмотрении общих положений создания и деятельности жилищных кооперативов.

Из всех стадий, связанных с созданием и деятельностью жилищных кооперативов, в этой главе учебника будет рассмотрена стадия пользования помещениями в кооперативном доме и управления многоквартирным домом.

Гражданское и жилищное законодательство устанавливает, что членами жилищных кооперативов могут быть граждане, достигшие возраста 16 лет (ст. 26 ГК РФ и п. 1 ч. 1 ст. 111 ЖК РФ).

Ранее уже отмечалось, что юридическое лицо может быть членом жилищного кооператива (п. 3 ч. 1 ст. 111 ЖК РФ). Если ранее гражданин мог быть членом только одного жилищного кооператива, то по действующему законодательству такие ограничения не установлены, поэтому допускается возможность быть одновременно членами нескольких жилищных кооперативов.

Количество членов жилищного кооператива не может быть менее пяти. Следовательно, собрание учредителей кооператива будет иметь юридическое значение, если на нем будет присутствовать не менее пяти собственников помещений или их долей в многоквартирном доме. Решение собрания учредителей об организации жилищного кооператива и об утверждении его устава считается принятым, если за это решение проголосовали лица, желающие вступить в создаваемый кооператив. Следует обратить внимание, что в ч. 4 ст. 112 в отличие от ч. 1 ст. 117 ЖК РФ не упоминается о квалифицированном количестве голосов при принятии решения во время голосования, следовательно, за решение о создании жилищного кооператива должны проголосовать все учредители этого кооператива.

Решение собрания учредителей жилищного кооператива оформляется протоколом.

Жилищный кооператив считается созданным с момента его государственной регистрации (ст. 114 ЖК РФ), поэтому учредители стано-

[1] См.: ст. 4 Федерального закона от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства».

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

вятся его членами после такой регистрации (ч. 5 ст. 112 ЖК РФ). Устав жилищного кооператива может содержать сведения, не противоречащие ЖК РФ и гражданскому законодательству.

В соответствии с п. 1 ст. 53 ГК РФ юридическое лицо приобретает гражданские права и принимает на себя гражданские обязательства через свои органы. К органам жилищного кооператива относятся органы управления и контроля. В соответствии со ст. 115, 116 ЖК РФ к органам управления жилищного кооператива относятся:

1) высшие органы: общее собрание членов жилищного кооператива или конференция уполномоченных, если число участников общего собрания членов более пятидесяти и это предусмотрено уставом кооператива. Норма представительства для участии в собрании уполномоченных (конференция) устанавливается уставом жилищного кооператива;
2) исполнительные органы: правление жилищного кооператива и председатель правления жилищного кооператива.

Порядок созыва общего собрания и его компетенция определяются уставом (ст. 116 ЖК РФ). Общее собрание членов жилищного кооператива является правомочным, если на нем присутствует более 50% членов кооператива. Решение общего собрания считается принятым, если за него проголосовало более половины членов жилищного кооператива, присутствовавших на таком собрании. Однако, при принятии решения по уставным вопросам (указанным в уставе жилищного кооператива), требуется квалифицированное большинство голосов — более трех четвертей членов жилищного кооператива, присутствовавших на таком собрании.

Решение общего собрания членов жилищного кооператива, принятое в установленном порядке, является обязательным для всех членов жилищного кооператива. Учитывая, что не все собственники помещений в многоквартирном доме могут быть членами жилищного кооператива, общее собрание членов кооператива не может принимать решения по общему имуществу, так как решения по ним принимаются на общем собрании собственников (ст. 44—48 ЖК РФ). Собственники помещений в многоквартирном доме, не являющиеся членами жилищного кооператива, созданном в таком доме, вправе присутствовать на общем собрании членов кооператива, без права голосования. Такие собственники вправе в судебном порядке оспаривать решения общего собрания, если оно нарушает их права, в том числе по процедурным вопросам.

В целях организации выполнения принятых решений и осуществления управления текущей деятельностью кооператива, общее

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

собрание (конференция) членов кооператива избирает исполнительный орган — правление жилищного кооператива. Уставом кооператива определяются количественный состав и срок деятельности правления.

Порядок деятельности правления жилищного кооператива и порядок принятия им решений устанавливается уставом и внутренними документами кооператива (положением о правлении, регламентом деятельности правления или иным документом кооператива).

Согласно п. 3 ст. 118 ЖК РФ правление жилищного кооператива осуществляет руководство текущей деятельностью кооператива, избирает из своего состава председателя кооператива и осуществляет иные полномочия, не отнесенные уставом кооператива к компетенции общего собрания членов кооператива. Решения, принятые правлением, в пределах своей компетенции обязательны к исполнению всеми членами кооператива, а также лицами, состоящими с кооперативом в трудовых правоотношениях. Правление жилищного кооператива вправе осуществлять полномочия, не отнесенные уставом к компетенции общего собрания членов кооператива.

Правление созывается председателем правления, периодичность созыва определяется уставом, положением или регламентом деятельности правления. Решения правления могут быть отменены общим собранием членов кооператива или конференцией. Правление подотчетно общему собранию членов кооператива, которое вправе заслушивать отчет о деятельности правления.

Руководит деятельностью членов правления кооператива председатель, который избирается на заседании правления на срок, определенный уставом жилищного кооператива (ст. 119 ЖК РФ). Председатель правления наделен определенными полномочиями. Прежде всего, он вправе без доверенности действовать от имени кооператива, в том числе представлять его интересы и совершать сделки (ч. 2 п. 2 ст. 119 ЖК РФ). Из ст. 174 ГК РФ следует, что если полномочия органа юридического лица на совершение сделки ограничены учредительными документами по сравнению с тем, как они определены в законе, и при ее совершении указанный орган вышел за пределы этих ограничений, сделка может быть признана судом недействительной по иску лица, в интересах которого установлены ограничения[1].

В Жилищном кодексе РФ не определен круг обязанностей председателя правления, поэтому примерный перечень этих обязанностей может быть определен на основе анализа норм жилищного права, ре-

[1] Определение ВАС РФ от 29.11.2007 № 15785/07 по делу № А60-1277/2007-С3.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

гламентирующих общественные отношения по поводу содержания и управления многоквартирного дома[1].

Председатель правления жилищного кооператива при осуществлении прав и исполнении обязанностей должен действовать в интересах кооператива добросовестно и разумно. Здесь следует отметить, что к деятельности председателя правления ТСЖ подобных требований законодатель не предъявляет. Разумно предположить, что председатель должен обладать необходимыми знаниями для исполнения соответствующих обязанностей по его должности.

На председателя правления жилищного кооператива по требованию членов кооператива может быть возложена обязанность возместить убытки, причиненные им кооперативу (п. 3 ст. 53 ГК РФ). Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью жилищного кооператива избирается ревизионная комиссия или ревизор, если кооператив небольшой. Ревизионная комиссия (ревизор) является контрольным органом кооператива (далее — комиссия), избирается общим собранием членов кооператива (конференцией) на срок не более чем 3 года (ст. 120 ЖК РФ). Количество членов комиссии определяется уставом кооператива. Члены комиссии одновременно не могут являться членами правления жилищного кооператива, а также занимать иные должности в органах управления кооператива.

Комиссия из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

Ревизионная комиссия (ревизор) наделена соответствующими полномочиями.

Комиссия (ревизор) вправе в любое время проводить проверку финансово-хозяйственной деятельности кооператива и иметь доступ ко всей документации, касающейся деятельности кооператива. Порядок работы комиссии (ревизора) определяется уставом кооператива и локальными актами о деятельности комиссии (ревизора).

К членам кооператива, входящим в органы управления и контрольные органы жилищного кооператива (председатель правления, члены правления, члены ревизионной комиссии (ревизор), главный бухгалтер (бухгалтер)) предъявляются определенные требования, несоответствие которым является препятствием для занятия указанных должностей. В частности, не могут занимать перечисленные должности граждане имеющие судимость за умышленные преступления; в от-

[1] *Жуйков В.М., Филимонов С.Л., Шешко Г.Ф.* Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / под ред. В.М. Жуйкова. 2-е изд., испр. и доп. М. : Контракт, 2007.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

ношении которых не истек срок, в течение которого они считаются подвергнутыми административному наказания в виде дисквалификации и другие ограничения.

Гражданин или юридическое лицо могут стать членами действующего жилищного кооператива на основании решения общего собрания членов кооператива. Для этого лица, желающие стать членами кооператива, должны подать заявление о приеме в члены кооператива в правление жилищного кооператива. Такое заявление подлежит рассмотрению в течение месяца правлением жилищного кооператива, которое принимает решение о приеме, после чего это решение быть утверждено общим собранием членов кооператива (конференции). Однако гражданин или юридическое лицо признается членом кооператива с момента уплаты вступительного взноса после утверждения решения о приеме в члены жилищного кооператива общим собранием членов кооператива (конференцией). Таким образом, момент приобретения статуса члена кооператива определяется двумя юридическими фактами: решение общего собрания (конференции) об утверждении решения правления о принятии в члены кооператива и уплата вступительного взноса. Размер вступительного взноса определяется собранием учредителей и в дальнейшем может быть изменен решением общего собрания членов кооператива (конференции).

В жилищном кодексе встречаются два понятия: *вступительный взнос* (ч. 2 ст. 121 ЖК РФ) и паевой взнос (ч. 1 ст. 124 ЖК РФ). Иногда в уставах кооперативов указываются организационные взносы и отчисление в иные специальные фонды. Каждый из взносов имеет свое назначение. Вступительный взнос — это часть стоимости помещения (часть паевого взноса), которое вступающий в кооператив желает приобрести. *Паевой взнос* — это стоимость помещения, которое приобретает член кооператива.

Паевой взнос является имущественным (денежным), равным в общей сумме строительной или покупной стоимости помещения, получаемого членом кооператива. Паевой взнос вносится членом кооператива единовременно или в рассрочку, условия которой определяются в уставе кооператива (ст. 125 ЖК РФ). Пай может принадлежать одному или нескольким гражданам (например, супругам, нескольким наследникам умершего члена кооператива) либо юридическим лицам. В юридической литературе обоснованно высказана точка зрения, что общее число лиц, которым может принадлежать доля на пай, может быть ограничено только возможностью раздела соответствующего жилого помещения, как предусмотрено в ч. 1 ст. 127 ЖК РФ, таким

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

образом, чтобы каждому из лиц, имеющих право на пай, могло быть выделено изолированное жилое помещение[1].

Если паевые взносы вносились не одним из супругов, а родственниками, проживающими совместно (например, родные сестры), то лицо, претендующее на часть пая, должно иметь документы, подтверждающие факт и размер своего участия в погашении паевого взноса[2]. В свою очередь, если вступительный паевой взнос вносился одним из супругов, за счет жилищной субсидии, предоставленной ему по специальной программе субъекта Российской Федерации, то данная сумма, в силу ст. 34 Семейного кодекса РФ относится к общей совместной собственности супругов. В то же время несовершеннолетний ребенок, который учитывается при определении размера субсидии, не приобретает право на часть пая родителей[3].

При этом член жилищного кооператива вправе внести оставшуюся часть паевого взноса досрочно и стать собственником занимаемого жилого помещения (ч. 1 ст. 129 ЖК РФ). Подтверждается приобретение права собственности на жилое помещение справкой, выданной кооперативом, о полной выплате паевого взноса.

Право собственности на квартиру возникает непосредственно у члена кооператива, выплатившего пай в полном размере, тогда как право долевой собственности возникает при наличии договоренности с членом кооператива о создании общей долевой собственности на пай и внесение своих средств в счет оплаты пая именно с этой целью.

Таким образом, жилищный кооператив является собственником всего многоквартирного жилого дома в целом до момента полной выплаты паевого взноса одним из его членов. После этого возникает право общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома.

Согласно ст. 124 ЖК РФ лицу, принятому в члены кооператива по решению общего собрания членов кооператива (конференции), предоставляется жилое помещение в домах жилищного кооператива в соответствии с размером внесенного паевого взноса. Такое решение общего собрания членов кооператива (конференции) является основанием вселения в жилые помещения в домах кооператива. Здесь сле-

---

[1] *Литовки В.Н.* Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). М., 2005. С. 2005; *Шилохвост О.Ю.* Новеллы наследственного права в новом Жилищном кодексе Российской Федерации (критический анализ) // Журнал российского права. 2005. № 8.

[2] Апелляционное определение Нижегородского областного суда от 29.05.2012 по делу № 33-3812/2012.

[3] Определение Свердловского областного суда от 06.05.2008 по делу № 33-3498/2008.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

дует обратить внимание на то, что если в члены кооператива вступает юридическое лицо, то ему предоставляется жилое помещение, а не помещение нежилого фонда.

С членом кооператива могут проживать члены его семьи, чьи права будут производными от прав члена кооператива, являющегося пайщиком или собственником жилого помещения. Члены семьи, имеющие право на долю в паенакоплении, вправе требовать раздела жилого помещения. Бывший супруг вправе разделить паевые взносы и жилое помещение. Раздел жилого помещения допускается только при условии, что каждому из лиц, имеющих право на часть пая, может быть выделено изолированное жилое помещение или имеется техническая возможность переустройства и (или) перепланировки неизолированных помещении в изолированные жилые помещения. Если спор о разделе жилого помещения будет рассматриваться в судебном порядке, то обязанность по переустройству и (или) переоборудованию жилого помещения может быть возложена на одну или обе стороны.

При невозможности разделить жилое помещение с члена кооператива может быть взыскана денежная компенсация в пользу бывшего супруга или другого члена семьи, за которым будет признано право на часть паенакопления, но при условии, если они согласятся освободить жилое помещение.

По сравнению с Жилищным кодексом РСФСР, который предусматривал возможность раздела жилого помещения только между членом кооператива и его бывшим супругом, в ст. 127 ЖК РФ определен раздел жилого помещения между лицами, имеющими право на пай.

Прекращение семейных отношений с членом кооператива само по себе не создает основания для выселения проживающих с ним лиц. Такое выселение допускается по основаниям, предусмотренным жилищным законодательством.

Членство в жилищном кооперативе прекращается по основаниям, предусмотренным ст. 130 ЖК РФ.

В случае смерти члена кооператива его наследники имеют преимущественное право на вступление в члены жилищного кооператива (ст. 131 ЖК РФ), причем после 01.03.2002 на основании ст. 1177 ГК РФ наследнику не может быть отказано в приеме в члены кооператива. Вместе с тем в ч. 2 этой статьи содержится бланкетная норма об очередности среди нескольких наследников при решении потребительским кооперативом вопроса о том, кто из них может быть принят в члены такого кооператива. В жилищном законодательстве очередность среди наследников, имеющих право на вступление в кооператив, установлена в ст. 131 ЖК РФ.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

В заключение отметим, что ранее планировалось, что жилищные кооперативы постепенно будут освобождены от функции управления многоквартирными домами. В соответствии со ст. 14 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» жилищный или жилищно-строительный кооператив, в котором все его члены полностью внесли паевые взносы, подлежали до 01.01.2007 преобразованию в ТСЖ или ликвидации. Однако данную статью отменили с 01.09.2006, поэтому данная организационно-правовая форма граждан и юридических лиц для удовлетворения граждан в потребности в жилых помещениях и управления многоквартирными домами остается актуальной.

20.6. Особенности управления многоквартирными домами товариществом собственников жилых помещений и специализированными потребительскими кооперативами

Распространенными способами управления многоквартирным домом является управление объединением собственников помещений в доме, в основном это ТСЖ, ЖК, ЖСК (далее — кооператив).

В предыдущих параграфах этой главы были даны определения и рассмотрены особенности организационных форм ТСЖ и кооперативов в жилищной сфере. В этом параграфе будет раскрыта их деятельность в сфере управления многоквартирными домами.

В феврале 2015 г. в России было зарегистрировано около 64 тыс. ТСЖ[1]. Однако в соответствии с Федеральным законом от 05.05.2014 № 99-ФЗ «О внесении изменений в главу 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» с 01.09.2014 к ТСЖ должны применяться положения о ТСН, предусмотренные ст. 123.12—123.14 ГК РФ. Эти изменения повлекли за собой правовую неопределенность в правовом положении ТСЖ. Так, в ст. 123.13 ГК РФ говорится, что общее имущество в многоквартирном доме принадлежит членам ТСН на праве общей долевой собственности. В то же время в ст. 290 ГК РФ, а также в ст. 135 ЖК РФ установлено, что общее имущество в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам квартир в этом доме, и они в соответствии со ст. 291 ГК РФ и ст. 135 ЖК РФ создают ТСЖ для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома и поль-

[1] Дом ищет хозяина // Российская газета. 2015. 11 февр.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

зования общим имуществом. Это вызывает конфликт интересов между собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме. Собственникам жилых помещений объединяться в ТСН невыгодно прежде всего из-за потери льгот. Так, ТСН не может применять льготы по налогу на добавленную стоимость при реализации коммунальных услуг, так как от этого освобождены именно ТСЖ, а не ТСН. Более того, ТСН юридически не может быть субъектом управления многоквартирного дома, так как в разделе VIII ЖК РФ такой способ управления отсутствует. Кроме этого, ТСН в отличие от ТСЖ не вправе открывать специализированные счета для накопления средств на капитальный ремонт своего дома, так как в силу ст. 175 и 176 ЖК РФ такие счета вправе открывать только субъекты управления многоквартирным домом. И последнее, согласно ст. 191 ЖК РФ меры государственной и муниципальной поддержки капитального ремонта могут предоставляться только ТСЖ, специализированным потребительским кооперативам, созданным в соответствии с ЖК РФ, и управляющим организациям. Все это послужило основанием для разработки поправки в ГК РФ, согласно которой ТСЖ и ТСН будут признаны самостоятельными субъектами[1].

Целями создания и деятельности ТСЖ и кооперативов в управлении многоквартирным домом являются: совместное управление общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечение безопасных и благоприятных условий проживания в многоквартирных домах, обеспечение предоставление коммунальных услуг. ТСЖ или специализированный потребительский кооператив в жилищной сфере вправе оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме как своими силами, так и привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности.

В случае осуществления управления многоквартирным домом собственными силами ТСЖ и кооперативы освобождены от обязанности получать лицензию на осуществление этого вида деятельности. При заключении договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией указанные ТСЖ или кооператив должны осуществлять контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по такому договору, в том числе за оказанием всех услуг и (или) выполнением работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в данном доме, за предоставлением коммунальных услуг.

[1] Там же.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Жилищное законодательство обязывает ТСЖ и кооперативы эффективно управлять общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечивая условия пользования своей долей собственности всем собственникам жилья. В соответствии с российским законодательством при управлении многоквартирным домом ТСЖ, кооперативы вправе заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества, договоры об оказании коммунальных услуг, а также иные договоры в интересах собственников помещений в доме.

К компетенции органов управления ТСЖ, кооперативов относится установление порядка внесения обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание, текущий, капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме и определение их размера, а также установление порядка внесения оплаты коммунальных услуг членами этих организационно-правовых объединений.

Управление многоквартирным домом товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом представляет собой деятельность юридических лиц, направленную на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащего содержания общего имущества, решения вопросов пользования этим имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в доме, которая осуществляется товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом самостоятельно или с привлечением специализированных организаций.

Управление жилищным, жилищно-строительным кооперативом отличается от управления ТСЖ тем, что члены кооперативов несут субсидиарную ответственность по обязательствам кооператива.

Управление многоквартирным домом *управляющей организацией* предполагает осуществление этой деятельности специализированной организацией, имеющей соответствующую лицензию (ст. 192 ЖК РФ). Деятельность управляющей компании представляет собой вид предпринимательской деятельности. В соответствии с постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее — постановление Правительства РФ от 06.02.2006 № 75) в качестве управляющей компании могут выступать как юридические лица, так и индивидуальные предприниматели.

Таким образом, управляющая компания — это юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, которые осуществляют управление многоквартирным домом.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Орган местного самоуправления должен провести открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран один из ранее раскрытых способов управления этим домом. Также обязанность по проведению открытого конкурса возложена на орган местного самоуправления, если принятое решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было реализовано.

Порядок проведения конкурса определен в Правилах проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75. На первой стадии в качестве организатора конкурса выступает орган местного самоуправления.

Орган местного самоуправления вправе привлечь на основе договора юридическое лицо (далее — специализированная организация) для осуществления функций по проведению конкурса, включая разработку конкурсной документации, размещение извещения о проведении конкурса, и иных связанных с обеспечением проведения конкурса функций. Выбор специализированной организации осуществляется органом местного самоуправления путем проведения торгов в соответствии с процедурами, установленными федеральным законом[1].

При осуществлении функций по проведению конкурса специализированная организация действует от имени организатора конкурса и при этом права и обязанности возникают у организатора конкурса. Соответствующие многоквартирные дома (дома, не выбравшие способ управления) формируются в лоты и выставляются на конкурс.

На второй стадии формируется конкурсная комиссия. Орган местного самоуправления, не менее чем за пять рабочих дней до размещения извещения о проведении конкурса, распорядительным документом утверждает состав, председателя и порядок работы конкурсной комиссии. В состав конкурсной комиссии должно входить не менее пяти человек, в том числе и должностные лица органа местного самоуправления, являющегося организатором конкурса.

Конкурсная комиссия правомочна, если на заседании присутствуют более 50% общего числа ее членов. Каждый член конкурсной комиссии имеет 1 голос. Решения конкурсной комиссии принимаются простым большинством голосов членов конкурсной комиссии,

[1] Федеральный закон от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

принявших участие в ее заседании. При равенстве голосов решение принимается председателем конкурсной комиссии.

На третьей стадии происходит объявление о проведении конкурса.

Данный этап заключается в размещении информации о проведении конкурса на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу www.torgi.gov.ru.

Организатор конкурса или по его поручению специализированная организация также вправе опубликовать информацию о проведении конкурса в любых средствах массовой информации, в том числе в электронных средствах массовой информации. При этом такое опубликование и размещение не может заменить размещение на официальном сайте Российской Федерации. Срок опубликования извещения — менее чем за 30 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

На четвертой стадии происходит прием и рассмотрение заявок на участие в конкурсе. Прием заявок на участие в конкурсе рассматривает организатор конкурса, который также их регистрирует и по требованию претендента выдает расписку о получении заявки. Конверты с заявками претендентов вскрываются на первом заседании конкурсной комиссии, после чего все члены комиссии подписывают протокол вскрытия конвертов, который размещается на официальном сайте в день его подписания. Конкурсная комиссия оценивает заявки на участие в конкурсе и самих претендентов на соответствие требованиям, установленным постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 и конкурсной документацией. Претенденты или их представители вправе присутствовать при вскрытии конвертов с заявками на участие в конкурсе.

На пятой стадии проводится конкурс и определяется победитель. На последнем заседании конкурсная комиссия проводит конкурс, в котором могут участвовать только те лица, которые были признаны участниками конкурса в соответствии с протоколом вскрытия конвертов. Единственным критерием оценки участников конкурса является объем дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В ходе конкурса участники соревнуются между собой по наибольшему по стоимости объему работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводится конкурс.

После определения участником достаточного количества работ и услуг он признается победителем конкурса. Если участник конкурса, сделавший наилучшее предложение, отказался набрать необходимое количество работ и услуг, то конкурсная комиссия объявляет наиме-

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

нование участника конкурса, который сделал предыдущее предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг.

На шестой стадии собственники жилых помещений в многоквартирном доме уведомляются о результатах конкурса. В течение 10 дней с даты утверждения протокола орган местного самоуправления должен оповестить собственников помещений многоквартирного дома о результатах конкурса и об условиях договора управления домом. Уведомление происходит путем размещения текста протокола конкурса в удобных для ознакомления местах путем размещения на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также путем размещения сообщения о проведении конкурса на официальном сайте.

На последней, седьмой стадии происходит заключение договора управления. Победитель конкурса в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса должен представить подписанный им проект договора управления многоквартирным домом организатору конкурса, а также обеспечение исполнения обязательств. Кроме этого, победитель конкурса обязан в течение 20 дней с даты утверждения протокола конкурса, но не ранее чем через 10 дней со дня размещения протокола на официальном сайте направить подписанные им проекты договоров собственникам помещений в многоквартирном доме для их подписания в порядке, установленном в ст. 445 ГК РФ. На собственников помещений возлагается обязанность подписать договор и представить его управляющей организации, которая стала победителем конкурса, по адресу, оговоренному сторонами в установленные сроки.

Заключение договора управления многоквартирным домом без проведения открытого конкурса допускается, если указанный конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся.

Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией. Управляющая организация должна обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством РФ[1].

[1] Постановление Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Контроль за соблюдением правил размещения информации и ее содержанием осуществляет жилищная инспекция.

В случае заключения договора управления многоквартирным домом ТСЖ либо специализированным потребительским кооперативом с управляющей организацией коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений предоставляются управляющей организацией, в других случаях — лицами, несущими ответственность за содержание сетей инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества собственников помещений в данном доме.

С 2013 года общее правило о выборе управляющей организации применяется и для нового многоквартирного дома[1]. Если раньше застройщик «навязывал» свою управляющую организацию покупателям жилых помещений в домах-новостройках, то теперь в течение 20 дней со дня выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления должен разместить извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети «Интернет» и не позднее 40 дней со дня размещения такого извещения провести открытый конкурс. В течение 10 дней со дня проведения открытого конкурса орган местного самоуправления уведомляет всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления данным домом. Указанные лица обязаны заключить договор управления данным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, в порядке, установленном ст. 445 ГК РФ. Такое нововведение даст положительные результаты, так как независимые от застройщика управляющие организации не примут дом с недоделками.

Действия (бездействие) органа местного самоуправления по непроведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в установленном законодательством порядке и случаях содержат в себе нарушение ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Контрольные вопросы

1. Что понимается под товариществом собственников помещений?

[1] Федеральный закон от 05.04.2013 № 38-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

2. В чем состоят отличия товарищества собственников помещений и жилищных кооперативов?
3. Каким образом можно определить органы управления товарищества собственников помещений и их компетенцию?
4. Какие существуют жилищные кооперативы и чем они отличаются?
5. Как можно охарактеризовать органы управления жилищных кооперативов и их компетенцию?

Аналитические задания

1. В построенном многоквартирном доме после введения его в эксплуатацию было создано ТСЖ. На первом этаже дома находилось нежилое помещение, принадлежащее органу местного самоуправления. Ввиду того, что собственник этого помещения долгое время его не использовал, ТСЖ сделало в нем ремонт, дооборудовало санитарно-техническими средствами и предоставило на условиях коммерческого найма как однокомнатную квартиру. Через несколько лет ТСЖ обратилось в арбитражный суд с иском о признании права собственности на это помещение, поскольку оно расположено в жилом доме и в него были вложены деньги по дооборудованию и ремонту, принадлежащие ТСЖ.

Проанализируйте сложившуюся ситуацию с точки зрения правомерности заявления такого требования, исходя из сущности ТСЖ.

Задачи

В 1992 году был организован ЖК, принят устав кооператива, зарегистрированный распоряжением главы Петродворцовой администрации Санкт-Петербурга. В уставе ЖК отражено, что количество членов кооператива составляет 178 человек. Общее количество квартир в доме кооператива — 151.

В мае 2015 г. в ЖК гражданка Ч. подала заявление о принятии ее в члены кооператива как наследницы умершего члена кооператива З. Заявление было рассмотрено на заседании правления в июне 2015 г. и решение принято на общем собрании членов кооператива в сентябре 2015 г.

В соответствии с завещанием Ч. передана квартира в доме кооператива, которая была оформлена ею в собственность. Гражданка Ч. уплатила вступительный взнос в ноябре 2015 г.

В пункте 10.5 устава ЖК установлено, что могут проводиться внеочередные общие собрания кооператива, которые могут быть созваны по инициативе правления, ревизионной комиссии, а также инициативной группы, обладающей более 25% голосов членов кооператива. Каждый член кооператива участвует в общем собрании с правом решающего голоса (п. 10.8), общее собрание правомочно, если на нем

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

присутствуют члены кооператива, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов (п. 10.9).

Инициативная группа членов ЖК провела в декабре 2015 г. внеочередное собрание. Согласно протоколу внеочередного (очного) собрания членов ЖК на собрании присутствовали 48 из 88 членов кооператива, в протоколе указано, что имеется кворум.

Кворум определялся по списку, составленному инициативной группой из 36 человек. Согласно реестру членов кооператива, который ведет правление кооператива, его членами являются 124 человека.

Председателем собрания являлся Б., секретарем — С.

В повестку дня вошло: утверждение реестра членов кооператива и прием в члены кооператива, отчет председателя о проделанной работе, выборы членов правления, выборы ревизионной комиссии, проведение аудиторской проверки.

На указанном собрании членов ЖК приняты решения: об утверждении реестра членов кооператива, приняты в члены: П., Л., Н.,С., заслушан отчет председателя правления Х., выбраны члены правления в количестве 7 человек, а также ревизионная комиссия в составе 3 человек.

На заседании правления ЖК председателем правления кооператива была избрана С.

Гражданка Ч. не принимала участие во внеочердном собрании членов кооператива, так как не была извещена. Она считает, что все решения, принятые на этом собрании, незаконны и подлежат отмене. Правление кооператива и новый председатель настаивают, что Ч. не может оспаривать принятые решения, так как не внесена в реестр членов кооператива, в связи с чем не является членом кооператива и по этой причине не извещалась.

Проанализируйте сложившуюся ситуацию и ответьте на следующие вопросы:

1. Являлась ли Ч членом жилищного кооператива на момент проведения внеочердного собрания в декабре 2015 г.? Если являлась, то с какого момента?
2. Был ли кворум при проведении собрания? Как должен определяться кворум для проведения собрания?
3. Имеет ли право Ч. оспаривать решения, принятые на внеочередном собрании, в суде?

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Глава 21. Управление многоквартирным домом, осуществляемое управляющей организацией

В результате изучения главы 21 студент должен:

- **знать** понятие управляющей организации; права и обязанности управляющих организаций; порядок проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом; лицензионные требования, предъявляемые к управляющим организациям; порядок лицензирования деятельности управляющих организаций; основания для отказа в выдаче лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом; понятие деятельности по управлению многоквартирным домом; понятие договора управления многоквартирным домом; порядок заключения, изменения и расторжения договора управления многоквартирным домом.
- **уметь** определять соответствие управляющих организаций лицензионным требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, определять проблемы, возникающие в правоприменительной практике, при управлении многоквартирным домом, осуществляемом управляющей организацией.
- **владеть** понятийным аппаратом, который используется в Жилищном кодексе Российской Федерации и в подзаконных актах, регулирующих деятельность управляющих организаций.

21.1. Правовой статус управляющей организации в сфере управления многоквартирными домами

Одним из самых распространённых способов управления многоквартирным домом является передача данных функций управляющей организации. В соответствии с постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75[1] *управляющая организация* представляет собой юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, которые осуществляют управление многоквартирным домом на основании результатов конкурса.

В статье 161 ЖК РФ установлено, что управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам,

[1] Постановление Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

проживающим в таком доме[1]. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством РФ правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям, установленным Правительством РФ.

Законодатель четко определил, что управляющие организации являются организациями, осуществляющими предпринимательскую деятельность, т.е. деятельность, направленную на извлечение прибыли.

Отбор управляющей организации по управлению многоквартирным домом осуществляется на основе открытого конкурса, который проводится органами местного самоуправления. Информация о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов. Орган местного самоуправления в течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса уведомляет всех собственников помещений в многоквартирном доме о результатах указанного конкурса и об условиях договора управления этим домом. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны заключить договор управления этим домом с управляющей организацией.

Особенностью *правового статуса* является обязанность управляющей организации в соответствии со ст. 161 ЖК РФ заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями, которые осуществляют холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

Также обязанностью управляющей организации является открытость информации о своей деятельности. Данная обязанность сформулирована в соответствии с постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731[2]. В соответствии с указанным постановлением управляющая организация обязана раскрывать:

---

[1] Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004. № 188-ФЗ.

[2] Постановление Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

1) общую информацию об управляющей организации, в том числе об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности (включая сведения о годовой бухгалтерской отчетности, бухгалтерский баланс и приложения к нему, сведения о доходах, полученных за оказание услуг по управлению многоквартирными домами (по данным раздельного учета доходов и расходов), а также сведения о расходах, понесенных в связи с оказанием услуг по управлению многоквартирными домами;
2) перечень многоквартирных домов, управление которыми осуществляет управляющая организация, с указанием адреса и основания управления по каждому многоквартирному дому;
3) характеристику многоквартирного дома (включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых и нежилых помещений и помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, уровень благоустройства и т.п.);
4) информацию о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
5) информацию об использовании общего имущества в многоквартирном доме;
6) иную информацию, предусмотренную указанным постановлением.

Управляющая организация приступает к предоставлению коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме с даты, указанной в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе управляющей организации, или с даты заключения договора управления многоквартирным домом, в том числе с управляющей организацией, выбранной органом местного самоуправления по итогам проведения открытого конкурса, но не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» управляющая организация вправе: принимать решения о порядке и условиях содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, совершать сделки с третьими лицами в целях осуществления эффективного управления многоквартирным домом, а также в целях соблюдения условий договора по управлению многоквартирным домом (см. параграф 21.3), созывать и проводить общее собрание собственников помещений многоквартирного дома и др.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

21.2. Лицензирование деятельности управляющей организации по управлению многоквартирными домами

Деятельность управляющих организаций по управлению многоквартирными домами является лицензируемым видом деятельности. Основные положения о лицензировании деятельности управляющих организаций регламентированы главой 19 «Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами» ЖК РФ. В 2014 году в Жилищный кодекс РФ были внесены изменения, касающиеся лицензирования деятельности управляющих организаций.

Юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами, обязаны были получить лицензию на ее осуществление до 01.05.2015. После этой даты осуществление данной деятельности без лицензии не допускается. В соответствии с Федеральным законом от 21.07.2014 № 255-ФЗ[1] до 01.05.2015 юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирными домами, на дату обращения с заявлением о предоставлении лицензии должны соответствовать также лицензионным требованиям, предусмотренным ст. 193 ЖК РФ.

Данными требованиями являются:

1) регистрация лицензиата, соискателя лицензии в качестве юридического лица или индивидуального предпринимателя на территории Российской Федерации. Юридические лица и индивидуальные предприниматели, зарегистрированные на территориях иностранных государств, к осуществлению деятельности по управлению многоквартирными домами не допускаются;
2) наличие у должностного лица лицензиата, должностного лица соискателя лицензии квалификационного аттестата (об особенностях выдачи квалификационного аттестата будет рассмотрено далее);
3) отсутствие у должностного лица лицензиата, должностного лица соискателя лицензии неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления;
4) отсутствие в реестре лиц, осуществлявших функции единоличного исполнительного органа лицензиата, лицензия которого

[1] Федеральный закон от 21.07.2014 № 255-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации».

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

аннулирована, а также лиц, на которых уставом или иными документами лицензиата возложена ответственность за соблюдение требований к обеспечению надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации, индивидуальных предпринимателей, лицензия которых аннулирована и (или) в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации, информации о должностном лице лицензиата, должностном лице соискателя лицензии;

5) отсутствие в сводном федеральном реестре лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами информации об аннулировании лицензии, ранее выданной лицензиату, соискателю лицензии.

Дополнительным требованием, введенным в 2014 г., является обязанность соблюдения лицензиатом требований к раскрытию информации. Так, п. 10 ст. 161 ЖК РФ предусмотрено, что управляющая организация должна обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством РФ[1].

Лицензия на осуществление деятельности управляющими организациями выдается органом государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации на основании решения лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации[2] (например, в Москве органом государственного жилищного надзора является Государственная жилищная инспекция города Москвы[3]). Порядок осуществления лицензирования деятельности по управлению многоквартирным домом определен постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110[4].

---

[1] Постановление Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

[2] Постановление Правительства РФ от 11.06.2013 № 493 «О государственном жилищном надзоре».

[3] Постановление Правительства Москвы от 26.07.2011 № 336-ПП «Об утверждении Положения о Государственной жилищной инспекции города Москвы».

[4] Постановление Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами».

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Контроль за соблюдением органами государственного жилищного надзора обязательных требований осуществляется Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации[1].

Для осуществления лицензионной деятельности субъектом Российской Федерации создается постоянно действующая лицензионная комиссия для обеспечения деятельности органов государственного жилищного надзора по лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами в субъекте Российской Федерации. Решением о создании лицензионной комиссии определяются состав лицензионной комиссии и порядок ее работы, назначается председатель лицензионной комиссии. В составе лицензионной комиссии не менее чем одна треть ее членов должна быть представлена саморегулируемыми организациями (ст. 202 ЖК РФ).

К *полномочиям лицензионной комиссии* относятся:

1) принятие решения о выдаче лицензии или об отказе в выдаче лицензии;
2) принятие квалификационного экзамена;
3) участие в мероприятиях по лицензионному контролю;
4) принятие решения об обращении в суд с заявлением об аннулировании лицензии.

В 2014 году Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства были утверждены Методические рекомендации «О порядке формирования и деятельности лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации по лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами»[2]. Согласно данным рекомендациям численный состав устанавливается уполномоченным органом субъекта Российской Федерации, но не превышающий 20 человек (включая председателя, заместителя председателя и секретаря).

Сам лицензиат или должностные лица управляющей организации (в зависимости от того, кем осуществляется управление многоквар-

---

[1] Положение «Об осуществлении контроля за соблюдением органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющими региональный государственный жилищный надзор, требований Жилищного кодекса Российской Федерации и Федерального закона «О лицензировании отдельных видов деятельности» к лицензированию предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» (утв. постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами»).

[2] Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства России от 28.10.2014 № 658/пр «Об утверждении Методических рекомендаций о порядке формирования и деятельности лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации по лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами».

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

тирным домом) обязаны иметь Квалификационный аттестат (ст. 202 ЖК РФ). Проверка квалификации лица, претендующего на получение квалификационного аттестата, осуществляется в форме квалификационного экзамена. Порядок проведения квалификационного экзамена, перечень вопросов, предлагаемых претенденту на квалификационном экзамене, порядок определения результатов квалификационного экзамена устанавливаются уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти. Следует отметить, что за прием квалификационного экзамена плата с претендента не взимается. Критерием допуска до сдачи квалификационного экзамена, помимо тех, которые предъявляются к выдаче лицензии, является отсутствие информации о претенденте в реестре дисквалифицированных лиц. Квалификационный аттестат выдается при условии, что претендент сдал квалификационный экзамен. Несдача претендентом квалификационного экзамена является основанием для принятия решения об отказе в выдаче квалификационного аттестата. Решение об отказе в выдаче квалификационного аттестата может быть оспорено в суде. Срок действия квалификационного аттестата составляет 5 лет.

В случае если информация об аттестуемом лице была внесена в реестр дисквалифицированных лиц или квалификационный аттестат был получен по подложным документам, квалификационный аттестат аннулируется

Под *деятельностью по управлению многоквартирным домом* понимаются выполнение работ и (или) оказание услуг по управлению многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом. Лицензия предоставляется без ограничения срока ее действия и действует только на территории субъекта Российской Федерации, органом государственного жилищного надзора которого она выдана. Лицензия не подлежит передаче третьим лицам. К отношениям, связанным с осуществлением лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами, применяются положения Федерального закона от 04.05.2011 № 99-ФЗ[1]. Однако указанный закон не применяется к отношениям, связанным с приостановлением, возобновлением действия лицензии, а также об установлении оснований для аннулирования лицензии. Статьей 194 ЖК РФ установлен закрытый перечень оснований для отказа соискателю лицензии в предоставлении лицензии:

1) установленное в ходе проверки заявления о предоставлении лицензии и прилагаемых к нему документов несоответствие соискателя лицензии лицензионным требованиям;

[1] Федеральный закон от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности».

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

2) наличие в представленных соискателем лицензии заявлении о предоставлении лицензии и (или) прилагаемых к нему документах недостоверной или искаженной информации.

Заявление соискателя лицензии о предоставлении лицензии и прилагаемые к нему документы рассматриваются органом государственного жилищного надзора в порядке, установленном Федеральным законом от 04.05.2011 № 99-ФЗ, в срок, не превышающий 30 рабочих дней со дня приема заявления о предоставлении лицензии и прилагаемых к нему документов. По результатам рассмотрения заявления орган государственного жилищного надзора осуществляет подготовку для лицензионной комиссии мотивированного предложения о предоставлении лицензии или об отказе в ее предоставлении.

Сведения о лицензировании деятельности по управлению многоквартирными домами, лицензиатах, осуществляющих или осуществлявших данный вид деятельности, содержатся в:

- реестре лицензий субъекта Российской Федерации;
- сводном федеральном реестре лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее — сводный федеральный реестр лицензий);
- реестре лиц, осуществлявших функции единоличного исполнительного органа лицензиата, лицензия которого аннулирована, а также лиц, на которых уставом или иными документами лицензиата возложена ответственность за соблюдение требований к обеспечению надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации, индивидуальных предпринимателей, лицензия которых аннулирована и (или) в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации (далее — реестр дисквалифицированных лиц).

В соответствии с Федеральным законом от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» с 01.05.2015 информация из указанных реестров подлежит размещению в определенной федеральным законом государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства[1].

Аннулирование лицензии на управление многоквартирным домом осуществляется по решению суда на основании рассмотрения заявления органа государственного жилищного надзора об аннули-

[1] Федеральный закон от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

рования лицензии. Указанное заявление подается в суд на основании решения лицензионной комиссии. Действие лицензии прекращается со дня внесения соответствующих записей в реестр лицензий субъекта Российской Федерации. Управляющая организация в случае, если действие лицензии прекращено или она аннулирована, обязана передать лицу, принявшему на себя обязательства по управлению многоквартирным домом, техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы в течение 2 рабочих дней. В течение 15 дней со дня получения уведомления от органа государственного жилищного надзора о прекращении действия лицензии, о ее аннулировании орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа управления таким домом.

21.3. Договор управления многоквартирным домом

В соответствии со ст. 162 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

Выявим некоторые особенности *субъектного состава* данного договора. Во-первых, для заключения данного договора управляющая организация должна иметь соответствующую лицензию (см. параграф 21.2), а, во-вторых, для договора законодателем установлена обязательная письменная или электронная форма.

Договор управления многоквартирным домом является особым видом договора (отличным от договора возмездного оказания услуг). Как указал Высший Арбитражный суд РФ (далее — ВАС РФ), системное толкование норм гражданского и жилищного законодательства позволяет сделать вывод, что договор управления многоквартирным домом по своей правовой природе является особым видом договора,

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

в отношении которого действует специальный режим правового регулирования. Такой договор может быть прекращен в одностороннем порядке по инициативе собственников помещений по основаниям, которые установлены в ч. 8.1 и 8.2 ст. 162 ЖК РФ, а также определены в соглашении сторон. Следует отметить, что ВАС РФ придерживается политики отмены решения нижестоящих судов, которые руководствовались нормами о возмездном оказании услуг[1].

По *договору управления многоквартирным домом* одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи, либо застройщиком[2]) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Для договора управления согласно п. 3 ст. 162 ЖК РФ существенными являются следующие условия:

1) предмет договора, включая перечень общего имущества многоквартирного дома, его площадь, а также перечень услуг и работ по содержанию и ремонту;
2) цена (тариф);
3) сроки (периодичность) выполнения работ и оказания услуг;
4) порядок осуществления контроля.

---

[1] Постановление Президиума ВАС РФ от 15.07.2010 № 1027/10 по делу № А11-10018/2008.

[2] Управление многоквартирным домом осуществляется застройщиком при условии его соответствия стандартам и правилам (см. постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами») деятельности по управлению многоквартирными домами, или управляющей организацией, с которой застройщиком заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через 5 дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

В случае признания договора управления незаключенным к возникшим отношениям сторон применяются правила о неосновательном обогащении.

Динамичное развитие законодательства в сфере жилищно-коммунального хозяйства, вызывает необходимость быстрого реагирования соответствующих министерств и ведомств. В связи с этим 31.07.2014 был подписан приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ № 411/пр[1], в соответствии с которым в целях оказания управляющей организацией услуг и выполнения работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, а также осуществления иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности в договор управления многоквартирным домом рекомендуется включать следующие примерные условия:

- о сторонах договора управления;
- месте исполнения договора управления с указанием адреса многоквартирного дома и состава общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление;
- предмете договора управления (состав выполняемых по договору управления работ, оказываемых услуг и (или) видах деятельности, отнесенных законодательством Российской Федерации к сфере управления многоквартирными домами (в том числе перечень работ и услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечень коммунальных услуг, предоставление которых собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме обеспечивается в рамках договора управления, перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, стандартам управления многоквартирным домом, перечень услуг (работ) по капитальному ремонту, которые могут оказываться и выполняться управ-

[1] Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 31.07.2014 № 411/пр «Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах».

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

ляющей организацией или иной подрядной организацией)[1]. Правительством РФ утвержден Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме[2];

- дате начала оказания и (или) выполнения работ (услуг) и видов деятельности, периодичности и сроках их выполнения, сроках сдачи-приемки работ (услуг);
- порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе порядок взаимодействия с товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом, иным специализированным потребительским кооперативом или застройщиком многоквартирного жилого дома по вопросам управления многоквартирным домом;
- порядке выполнения работ и (или) оказания услуг по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, а также о порядке изменения соответствующего перечня работ и услуг, включая информацию об инициаторе таких изменений, форме подготовки предложений о внесении изменений и порядке их рассмотрения и утверждения, а также порядке оплаты работ и услуг по управлению многоквартирным домом, по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в случае, если вносятся изменения в указанные перечни работ и услуг;
- порядке организации выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- цене договора управления, порядке определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, размера платы за коммунальные услуги, взносов на капитальный ремонт общего имущества, в том числе сверх минимального взноса или дополнительного взноса, и порядке внесения соответствующей платы и взносов, и порядке их изменения.
- порядке информационного взаимодействия между управляющей организацией и собственниками или пользователями помещений в многоквартирном доме.

---

[1] Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

[2] *Ручкина Г.Ф., Ключникова Я.А.* Договоры в сфере жилищно-коммунального хозяйства : правовой аспект // Юрист. 2014. № 1.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

- порядке рассмотрения управляющей организацией жалоб и претензий собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, включая срок рассмотрения и ответственность управляющей организации.
- порядке предоставления управляющей организацией отчета о выполнении договора управления за предыдущий год.

В рассмотренном приказе указаны и другие условия договора, мы обозначили те, с которыми наиболее часто сталкивается судебная практика.

В пункте 5 ст. 162 ЖК РФ устанавливает сроки действия договора управления многоквартирным домом. По общему правилу договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее чем один год и не более 5 лет. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором, если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора не позднее чем через 30 дней со дня его подписания. Законодатель также предусмотрел право собственников помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

Необходимо отметить, что выбор новой управляющей организации сам по себе ещё не влечет прекращение договора с организацией, выбранной ранее. Такая проблема получила широкое распространение в судебной практике. Например, в решении Арбитражного суда

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Санкт-Петербурга было отмечено, что истцом был представлен протокол общего собрания, в котором был поднят вопрос о выборе новой управляющей организации, однако вопрос о прекращении договора с предыдущей организацией в повестку дня включен не был. Поэтому из этого не следует, что собственниками помещений принято решение об отказе от исполнения договора с прежней управляющей организацией[1]. В таком случае необходимо проведение нового общего собрания с соответствующей повесткой дня.

Также по общему правилу, если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация ежегодно в течение I квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, а также размещает указанный отчет в системе (в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»). Ежегодный отчет должен содержать сведения:

- о соответствии в течение отчетного периода перечня, объемов и качества работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества требованиям жилищного законодательства и техническим регламентам;
- видах и характеристиках фактически выполненных работ и (или) оказанных услуг по договору управления с указанием даты выполнения таких работ (оказания услуг);
- случаях нарушения условий договора управления в течение отчетного периода (число и даты нарушений, количество связанных с нарушениями случаев снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения);
- видах коммунальных услуг, предоставляемых в течение отчетного периода управляющей организацией;
- произведенных расчетах с организациями за ресурсы, поставляемые по заключенным договорам энергоснабжения (или другим договорам);
- случаях нарушения периодичности и качества предоставления коммунальных услуг, в том числе по вине управляющей организации (число нарушений, даты нарушений, число связанных с нарушениями случаев снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения), а также иные сведения, предусмотренные договором управления многоквартирным домом.

[1] Решение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 26.07.2013 по делу № А56-25395/2013.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Итак, рассмотрев вопросы, связанные с управлением многоквартирным домом, осуществляемым управляющей организацией, можно констатировать, что данный вид управления многоквартирным домом является на сегодняшний день наиболее распространённым и эффективным.

Совершенствование действующего законодательства направлено в первую очередь на развитие конкурентной среды в сфере жилищно-коммунального хозяйства, что, в свою очередь, будет способствовать появлению высококвалифицированных управляющих организаций и, как следствие, повышению качества услуг, оказываемых в сфере жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации.

Контрольные вопросы

1. Каковы основные права и обязанности управляющих организаций?
2. Что представляет собой управляющая организация?
3. Каковы особенности лицензирования деятельности по управлению многоквартирным домом?
4. Что входит в понятие «деятельность по управлению многоквартирным домом»?
5. Перечислите существенные условия договора управления многоквартирным домом.

Аналитические вопросы и задания

1. Каковы особенности правового статуса управляющих организаций?
2. Каковы, на ваш взгляд, перспективы развития законодательства в сфере лицензирования деятельности управляющих организаций?
3. Какое значение имеет лицензионное требование об обязанности по раскрытию информации, введенное законодателем?
4. Необходимо ли, на ваш взгляд, введение обязательного саморегулирования в сфере жилищного-коммунального хозяйства?
5. Дайте правовую характеристику договору управления многоквартирным домом.
6. Охарактеризуйте обязанности лиц, заключивших договор с управляющей организацией по управлению многоквартирным домом.

Задачи

1. Общим собранием многоквартирного дома было принято решение о расторжении договора управления многоквартирным домом, заключенного с ООО «ЖилУ», и заключении договора управления с ООО «Новый 5». Однако управляющая организация ООО «ЖилУ» отказалась передавать техническую документацию ООО «Новый 5»,

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

ссылаясь на то, что до ООО «ЖилУ» управление многоквартирным домом осуществляло ООО «Кварт», которое не произвела передачу технической документации ООО «ЖилУ». Вправе ли суд возложить на ООО «ЖилУ» обязанность по передаче технической документации ООО «Новый 5»?

2. ООО «РМК» обратилось в арбитражный суд с исковым заявлением к управляющей организации ООО «Центр 2000» о взыскании задолженности в размере 87 тыс. руб. за установку общедомовых приборов учета. Решением суда исковые требования удовлетворены. Не согласившись с указанным решением, ответчик обратился в суд с апелляционной жалобой, в которой просит отменить решение суда, ссылаясь на его незаконность и необоснованность. По мнению заявителя жалобы, расходы ресурсоснабжающей организации по оснащению многоквартирных жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов подлежат взысканию за счет собственников помещений в многоквартирных домах; собственники помещений многоквартирных домов решений о включении в тариф стоимости установленных приборов учета и об установке общедомовых приборов учета воды не принимали. Кто в соответствии с действующим законодательством обязан оплатить услуги по установке общедомовых приборов учета?

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

РАЗДЕЛ 7

ОПЛАТА ЖИЛЬЯ И КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Глава 22. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги

В результате изучения главы 22 студент должен:

- **знать** структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги, механизм определения размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, особенности внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, порядок перерасчета размера платы за коммунальные услуги;
- **уметь** определять структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги в зависимости от формы собственности на жилое помещение, выявлять проблемы, возникающие в правоприменительной практике при установлении размера и внесении платы за жилое помещение и коммунальные услуги;
- **владеть** понятийным аппаратом, который используется в Жилищном кодексе Российской Федерации и в подзаконных актах, регулирующих взимание и размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

22.1. Структура и размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги

В Жилищном кодексе РФ достаточно подробно регламентируются вопросы, связанные с осуществлением платы за жилые помещения и коммунальные услуги. В соответствии со ст. 153 ЖК РФ обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у:

- нанимателя жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора;
- нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования с момента заключения данного договора;
- арендатора жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения соответствующего договора аренды;
- нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения такого договора;
- члена жилищного кооператива с момента предоставления жилого помещения жилищным кооперативом;
- собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение (с учетом того, что согласно ч. 3 ст. 169 ЖК РФ обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении 8 календарных месяцев, если более ранний срок не установлен законом субъекта

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Российской Федерации, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом).

До заселения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов в установленном порядке расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги несут соответственно органы государственной власти и органы местного самоуправления или управомоченные ими лица.

Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги установлена в зависимости от формы использования жилого помещения и закреплена в ст. 154 ЖК РФ.

Для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, плата включает:

- плату за пользование жилым помещением (плата за наем);
- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;
- плату за коммунальные услуги.

Для нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования плата за жилое помещение и коммунальные услуги включает:

- плату за наем жилого помещения, устанавливаемую в соответствии со ст. 156.1 ЖК РФ;
- плату за коммунальные услуги.

Плата для собственника помещения в многоквартирном доме включает:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- плату за коммунальные услуги.

Необходимо отметить, что под *коммунальными услугами* законодатель понимает осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или двух и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений,

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

общего имущества в многоквартирном доме, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений). Данное определение закреплено в п. 2 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (ред. от 14.02.2015) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»[1].

Для всех пользователей **плата за коммунальные услуги** включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

Статья 156 ЖК РФ устанавливает ориентиры определения размера платы за жилое помещение. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Размер платы за наем, платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда определяется исходя из занимаемой общей площади жилого помещения. Размер платы за наем, платы за содержание и ремонт жилого помещения для указанных нанимателей, а также размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, устанавливаются органами местного самоуправления (в городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе — органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации).

Законом (ч. 5. ст. 156 ЖК РФ) четко закреплено, что установление размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) не должно приводить к возникновению у нанимателя жилого помещения права на субсидию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Порядок определения размера платы за жилое помещение для граждан, проживающих в жилых помещениях домов системы социального обслуживания, в жилых помещениях фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, а также в общежитиях, если в одной комнате в общежитии проживают несколько граждан, устанавливается собственниками указанных жилых помещений.

[1] СЗ РФ. 2011. № 22. Ст. 3168.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

Если в доме созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, то размер обязательных платежей и (или) взносов их членов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется органами управления данных юридических лиц.

Обращаем внимание на то, что граждане, признанные малоимущими и занимающие жилые помещения по договорам социального найма, освобождаются от внесения платы за пользование жилым помещением (платы за наем).

Согласно ст. 156.1 ЖК РФ размер платы за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования устанавливается органом государственной власти, органом местного самоуправления, наймодателем по согласованию с органом местного самоуправления или в соответствии с договором об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, заключенным в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности. Плата за наем такого жилого помещения включает в себя возмещение расходов на строительство, реконструкцию, приобретение наемного дома социального использования или приобретение всех помещений в таком доме, расходы, связанные с содержанием и текущим ремонтом такого жилого помещения, капитальным ремонтом такого дома, и иные расходы. Размер платы за наем жилого помещения может изменяться не чаще чем один раз в 3 года, за исключением ежегодной индексации размера указанной платы в порядке, установленном Правительством РФ[1].

В соответствии со ст. 157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из объема потребляемых коммунальных

[1] Правила установления, изменения и ежегодной индексации платы за наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, утв. постановлением Правительства РФ от 12.12.2014 № 1356 «О порядке установления, изменения и ежегодной индексации платы за наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования» // СЗ РФ. 2014. № 51. Ст. 7440.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством РФ[1].

Предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, должно влечь изменение размера платы за коммунальные услуги.

Не допускается повышение размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги выше предельных (максимальных) индексов изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в муниципальных образованиях (далее — предельные индексы), утвержденных руководителем высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, предельные индексы утверждаются по согласованию с представительными органами муниципальных образований. Предельные индексы устанавливаются на основании индексов[2] изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в среднем по субъектам Российской Федерации, утвержденных Правительством РФ. Предельные индексы и индексы по субъектам Российской Федерации устанавливаются на долгосрочный период (на срок не менее чем три года, если иное не установлено Правительством РФ) в соответствии с основами формирования индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги в Российской Федерации.

В случае нарушения порядка утверждения предельных индексов уполномоченный Правительством РФ федеральный орган исполнительной власти выдает высшему должностному лицу субъекта Российской Федерации (руководителю высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации) обязательные для исполнения предписания об устранении допущенных нарушений.

---

[1] Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 № 306 (в ред. от 14.02.2015) «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг» // СЗ РФ. 2006. № 22. Ст. 2338.

[2] Распоряжение Правительства РФ от 01.11.2014 № 2222-р (ред. от 04.06.2015) «Об утверждении индексов изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в среднем по субъектам Российской Федерации и предельно допустимых отклонений по отдельным муниципальным образованиям от величины указанных индексов» // СЗ РФ. 2014. № 46. Ст. 6380.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

22.2. Особенности внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги

Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги на основании ст. 155 ЖК РФ осуществляется ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом, решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

При этом согласно ч. 2 ст. 155 ЖК РФ такая плата вносится:

- либо на основании платежных документов[1] (в том числе в электронной форме, размещенных в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства), представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом, решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;
- либо на основании информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, размещенной в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства или в иных информационных системах, позволяющих внести плату за жилое помещение и коммунальные услуги. К такой информации относятся сведения о начислениях в системе, сведения, содержащиеся в представленном платежном документе по адресу электронной почты потребителя услуг или в полученном посредством информационных терминалов платежном документе.

Под государственной информационной системой жилищно-коммунального хозяйства (далее — система) в соответствии со ст. 2 Федерального закона от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»[2] по-

[1] Примерная форма платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг утверждена Приказом Минстроя России от 29.12.2014 № 924/пр «Об утверждении примерной формы платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг и методических рекомендаций по ее заполнению» // Российская газета. 2015. 8 июня.

[2] СЗ РФ. 2014. № 30 (ч. I). Ст. 4210.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

нимается единая федеральная централизованная информационная система, функционирующая на основе программных, технических средств и информационных технологий, обеспечивающих сбор, обработку, хранение, предоставление, размещение и использование информации о жилищном фонде, стоимости и перечне услуг по управлению общим имуществом в многоквартирных домах, работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, предоставлении коммунальных услуг и поставках ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по указанной плате, об объектах коммунальной и инженерной инфраструктур, а также иной информации, связанной с жилищно-коммунальным хозяйством.

Согласно ч. 2.2 ст. 155 ЖК РФ в случае неразмещения платежных документов и информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг в системе в срок, предусмотренный ч. 2 ст. 155 ЖК РФ (т.е. не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен применительно к конкретному многоквартирному дому), граждане и организации вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, в котором были размещены платежные документы и указанная информация в системе. В соответствии с Федеральным законом от 21.07.2014 № 263-ФЗ[1] до 01.01.2017 данная норма применяется только на территориях субъектов Российской Федерации, заключивших соглашения об опытной эксплуатации системы на территории субъекта Российской Федерации с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере информационных технологий, с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, и оператором системы. С 01.01.2017 данная норма будет применяться на территориях всех субъектов Российской Федерации.

Следует отметить, что информация о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги и задолженности по оплате жилого

[1] Федеральный закон от 21.07.2014 № 263-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» // СЗ РФ. 2014. № 30 (ч. I). Ст. 4264.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

помещения и коммунальных услуг, размещенная в системе, должна соответствовать сведениям, содержащимся в платежном документе. При несоответствии сведений достоверной считается информация, размещенная в системе.

Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда вносят плату за наем наймодателю этого жилого помещения. Если такие наниматели проживают в многоквартирном доме, управление которым осуществляется управляющей организацией, то они вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги этой управляющей организации. Исключение составляют случаи, предусмотренные ч. 7.1 ст. 155 ЖК РФ, согласно которой на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме наниматели (равно как и собственники) могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) напрямую ресурсоснабжающим организациям.

Если размер вносимой нанимателем жилого помещения платы меньше, чем размер платы, установленный договором управления, оставшаяся часть платы вносится наймодателем этого жилого помещения в согласованном с управляющей организацией порядке.

Наниматель жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги наймодателю такого жилого помещения, если данным договором не предусмотрено внесение нанимателем платы за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям.

Члены товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива вносят обязательные платежи и взносы, связанные с оплатой расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного кооператива или органами управления иного специализированного потребительского кооператива, в том числе уплачивают взносы на капитальный ремонт. Лица, которые не являются членами товарищества собственников жилья либо соответствующего кооператива, вносят плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с това-

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

риществом собственников жилья либо соответствующим, в том числе уплачивают взносы на капитальный ремонт.

Кроме того, товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив могут заключить договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией. В таком случае плата за коммунальные услуги должна вноситься управляющей организации.

В свою очередь, управляющая организация, товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, которые получают плату за коммунальные услуги, осуществляют расчеты за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, с ресурсоснабжающими организациями, с которыми заключены договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), в соответствии с Требованиями к осуществлению расчетов за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства РФ от 28.03.2012 № 253[1]. С ресурсоснабжающими организациями заключаются договоры энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности)), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах).

Как уже упоминалось, на основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива собственники помещений в многоквартирном доме и наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям.

Собственники помещений в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив и управление которым осуществляется управляющей организацией, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят этой управ-

[1] СЗ РФ. 2012. № 14. Ст. 1651.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

ляющей организации. Исключение составляют случаи, когда на основании решения общего собрания собственников вносят плату за все или некоторые коммунальные услуги напрямую ресурсоснабжающим организациям.

Собственники помещений в многоквартирном доме, осуществляющие непосредственное управление таким домом, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

Лица, принявшие от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, заключившие договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги такой управляющей организации. Если застройщик осуществляет управление многоквартирным домом без заключения договора управления таким домом с управляющей организацией, то плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится непосредственно застройщику.

Важно отметить, что согласно ч. 11 ст. 155 ЖК РФ неиспользование помещений собственниками, нанимателями и иными лицами не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, который утвержден Правительством РФ. Такой порядок закреплен в Правилах предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (ред. от 14.02.2015) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»[1].

Так, согласно разделу VIII указанных правил при временном отсутствии потребителя в жилом помещении, которое не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, более 5 полных календарных дней подряд осуществляется перерасчет платы за коммунальную услугу, за исключением коммунальной услуги по отоплению и газоснабжению на цели отопления жилых помещений.

Перерасчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется исполнителем в течение 5 рабочих дней на основании письмен-

[1] СЗ РФ. 2011. № 22. Ст. 3168.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

ного заявления потребителя, поданного в течение месяца после окончания периода временного отсутствия потребителя. Размер платы за коммунальную услугу по водоотведению подлежит перерасчету, если осуществляется перерасчет размера платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению и (или) горячему водоснабжению. Не подлежит перерасчету в связи с временным отсутствием потребителя в жилом помещении размер платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды.

Перерасчет размера платы за коммунальные услуги производится пропорционально количеству дней периода временного отсутствия потребителя, которое определяется исходя из количества полных календарных дней его отсутствия, не включая день выбытия из жилого помещения и день прибытия в жилое помещение.

Перерасчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется исполнителем в течение 5 рабочих дней после получения письменного заявления потребителя о перерасчете размера платы за коммунальные услуги, поданного до начала периода временного отсутствия потребителя или не позднее 30 дней после окончания периода временного отсутствия потребителя. В случае подачи заявления о перерасчете в течение 30 дней после окончания периода временного отсутствия потребителя исполнитель осуществляет перерасчет размера платы за коммунальные услуги за период временного отсутствия, подтвержденный представленными документами, с учетом платежей, ранее начисленных исполнителем потребителю за период перерасчета.

К заявлению прилагаются документы, подтверждающие продолжительность периода временного отсутствия:

- копия командировочного удостоверения, копия решения (приказа, распоряжения) о направлении в командировку или справка о командировке с приложением копий проездных билетов;
- справка о нахождении на лечении в стационарном лечебном учреждении или на санаторно-курортном лечении;
- проездные билеты, оформленные на имя потребителя (в случае если имя потребителя указывается в данных документах в соответствии с правилами их оформления), или их заверенные копии, либо распечатка электронных билетов на бумажном носителе, а также выданный перевозчиком документ, подтверждающий факт использования проездного документа (посадочный талон в самолет, иные документы);
- счета за проживание в гостинице, общежитии или другом месте временного пребывания или их заверенные копии;

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

- документ органа, осуществляющего временную регистрацию гражданина по месту его временного пребывания, или его заверенная копия;
- справка организации, осуществляющей вневедомственную охрану жилого помещения, в котором потребитель временно отсутствовал, подтверждающая начало и окончание периода, в течение которого жилое помещение находилось под непрерывной охраной и пользование которым не осуществлялось;
- справка, подтверждающая период временного пребывания гражданина по месту нахождения учебного заведения, детского дома, школы-интерната, специального учебно-воспитательного и иного детского учреждения с круглосуточным пребыванием;
- справка консульского учреждения или дипломатического представительства Российской Федерации в стране пребывания, подтверждающая временное пребывание гражданина за пределами Российской Федерации, или заверенная копия документа, удостоверяющего личность гражданина Российской Федерации, содержащего отметки о пересечении государственной границы Российской Федерации при осуществлении выезда из Российской Федерации и въезда в Российскую Федерацию;
- справка дачного, садового, огороднического товарищества, подтверждающая период временного пребывания гражданина по месту нахождения дачного, садового, огороднического товарищества;
- иные документы, которые, по мнению потребителя, подтверждают факт и продолжительность временного отсутствия потребителя в жилом помещении.

Копии указанных документов, подтверждающих продолжительность периода временного отсутствия потребителя, должны быть заверены лицами, выдавшими такие документы, или лицом, уполномоченным в соответствии с законодательством Российской Федерации на совершение действий по заверению копий таких документов. Кроме того, потребитель вправе предоставить исполнителю одновременно оригинал и копию документа, подтверждающего период временного отсутствия потребителя. В этом случае в момент принятия документа от потребителя исполнитель обязан произвести сверку идентичности копии и оригинала представленного документа, сделать на копии документа отметку о соответствии подлинности копии документа оригиналу и вернуть оригинал такого документа потребителю.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Перерасчет производится пропорционально количеству дней временного отсутствия потребителя.

Следует обратить внимание на то, что наймодатель, управляющая организация обязаны информировать в письменной форме нанимателей и собственников жилых помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере, если иной срок не установлен договором управления.

Согласно ч. 14 ст. 155 ЖК РФ лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки. Увеличение установленного размера пеней не допускается.

Контрольные вопросы

1. Какими нормативными актами урегулированы вопросы платы за жилое помещение и коммунальные услуги?
2. Что включает в себя обязанность по внесению платы за жилые помещения и коммунальные услуги?
3. Какова структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателей и собственников жилых помещений?
4. Что такое государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства?
5. Каков порядок определения размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги?
6. Каков порядок перерасчета платы за отдельные виды коммунальных услуг за период временного отсутствия граждан?

Аналитические вопросы и задания

1. Охарактеризуйте порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги нанимателями жилых помещений по договору социального найма; нанимателями договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда; наниматели жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.
2. Охарактеризуйте порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги собственниками жилых помещений.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

3. Охарактеризуйте порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги лицами, принявшими от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию жилое помещение в данном доме по передаточному акту.
4. Какие лица могут вступать в договорные отношения с ресурсоснабжающими организациями? Какие договоры они заключают с ресурсоснабжающими оргнаизациями?
5. Сравните порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги следующими лицами: наниматели жилых помещений по договору социального найма; наниматели договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда; наниматели жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования; собственники жилых помещений. Составьте сравнительную таблицу.

Задача

1. Бородин А.В. проживает с женой и сыном в 3-комнатной муниципальной квартире. В апреле жена с сыном выехала на дачу, где проживала до октября. Бородин А.В. выезжал на дачу только в выходные дни. В октябре он обратился в товарищество собственников жилья с заявлением о возврате сумм, уплаченных за коммунальные услуги за 6 месяцев. Правомерны ли действия Бородина А.В.? Может ли товарищество собственников жилья освободить его от платы за коммунальные услуги?

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Глоссарий

Бывший член семьи собственника — лицо, с которыми у собственника прекращены семейные отношения.

Вступительный взнос — это часть стоимости помещения (часть паевого взноса), которое вступающий в жилищный или жилищно-строительный кооператив желает приобрести.

Вступительный членский взнос — денежные средства, единовременно внесенные гражданином для покрытия расходов на образование кооператива и прием гражданина в члены кооператива.

Выселение — это принудительное освобождение помещения (жилого либо нежилого) от жильца, проживающего в нем, на основании решения суда.

Государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства — единая федеральная централизованная информационная система, функционирующая на основе программных, технических средств и информационных технологий, обеспечивающих сбор, обработку, хранение, предоставление, размещение и использование информации о жилищном фонде, стоимости и перечне услуг по управлению общим имуществом в многоквартирных домах, работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, предоставлении коммунальных услуг и поставках ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по указанной плате, об объектах коммунальной и инженерной инфраструктур, а также иной информации, связанной с жилищно-коммунальным хозяйством.

Действительная стоимость пая — часть стоимости чистых активов кооператива, пропорциональная размеру пая.

Деятельность по управлению многоквартирным домом — это выполнение работ и (или) оказание услуг по управлению многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

Договор дарения — это договор, по которому одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность либо имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу либо освобождает или обязуется освободить ее от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Договор купли-продажи недвижимого имущества (договор продажи недвижимости) — это договор, по которому продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество, а покупатель обязуется принять указанное имущество и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

Договор мены — это договор, по которому каждая сторона обязуется передать в собственность другой стороны один объект недвижимого имущества в обмен на другой.

Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования — договор, в соответствии с которым одна сторона (наймодатель), обязуется передать другой стороне — гражданину (нанимателю), жилое помещение, отвечающее требованиям, установленным Жилищным кодексом РФ во владение и пользование для проживания в нем на установленных законодательством условиях.

Договор ренты — это договор, по которому одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренты в виде определенной денежной суммы либо предоставляя средства на его содержание в иной форме.

Договор социального найма жилого помещения — это договор, по которому одна сторона — собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда (действующие от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне — гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных ЖК РФ.

Договор управления многоквартирным домом — это договор, согласно которому одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи, либо застройщиком)

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Договор участия в долевом строительстве — договор, в соответствии с которым одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Жилищное законодательство — совокупность нормативных правовых актов, с помощью которых регулируются жилищные правоотношения.

Жилищные права — права, вытекающие из отношений, регулируемых жилищным законодательством.

Жилищные правоотношения — общественные отношения, урегулированные нормами жилищного законодательства. Это общее, родовое понятие, которым охватываются различные виды урегулированных нормами права отношений, возникающих по поводу жилища: по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями, предоставлению жилых помещений нуждающимися в них, по управлению и эксплуатации жилищного фонда и т.д.

Жилищный или жилищно-строительный кооператив — это добровольное объединение граждан и в установленных случаях ЖК РФ, другими федеральными законами и юридических лиц для удовлетворения потребностей членов кооператива в жилье, а также управления многоквартирным домом.

Жилищный накопительный кооператив — потребительский кооператив, созданный как добровольное объединение граждан на основе членства в целях удовлетворения потребностей членов кооператива в жилых помещениях путем объединения членами кооператива паевых взносов.

Жилищный фонд — это совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Жилищный фонд коммерческого использования — это совокупность жилых помещений, которые используются собственниками помещений для проживания граждан на условиях возмездного использования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение или в пользование.

Жилищный фонд социального использования — это совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, а также предоставляемых гражданам по договорам найма жилищного фонда социального использования жилых помещений государственного, муниципального и частного жилищных фондов.

Жилищный или жилищно-строительный кооператив — это добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме.

Жилое помещение — изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным законодательства).

Жилой дом — индивидуально-определенное здание (самостоятельный объект), которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в таком здании.

Жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения — жилые помещения, предназначенные для проживания граждан, которые в соответствии с законодательством отнесены к числу граждан, нуждающихся в специальной социальной защите с предоставлением им медицинских и социально-бытовых услуг.

Жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан — жилые помещения, которые предназначены для проживания граждан, которые в соответствии с законодательством отнесены к числу граждан, нуждающихся в специальной социальной защите.

Жилые помещения маневренного фонда — жилые помещения, которые предоставляются по договору найма для временного проживания:

- граждан в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией дома, в котором находятся жилые помещения, занимаемые ими по договорам социального найма;
- у которых единственные жилые помещения стали непригодными для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств;

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

- граждан, утративших жилые помещения в результате обращения взыскания на эти жилые помещения, которые были приобретены за счет кредита банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного юридическим лицом на приобретение жилого помещения, и заложены в обеспечение возврата кредита или целевого займа, если на момент обращения взыскания такие жилые помещения являются для них единственными;
- иных граждан в случаях, предусмотренных законодательством.

Жилые помещения фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами — жилые помещения, которые предназначены для временного проживания граждан, признанных вынужденными переселенцами и беженцами в порядке, предусмотренном, соответственно, Законом Российской Федерации от 19.02.1993 № 4530-1 «О вынужденных переселенцах» и Федеральным законом от 19.02.1993 № 4528-1 «О беженцах».

Завещание — односторонняя сделка, которая создает права и обязанности после открытия наследства.

Завещательный отказ — право завещателя возложить на одного или нескольких наследников по завещанию или по закону исполнение за счет наследства какой-либо обязанности имущественного характера в пользу одного или нескольких лиц (отказополучателей), которые приобретают право требовать исполнения этой обязанности.

Индивидуальный жилищный фонд — это совокупность жилых помещений частного жилищного фонда, которые используются гражданами — собственниками таких помещений для своего проживания, проживания членов своей семьи и (или) проживания иных граждан на условиях безвозмездного пользования, а также юридическими лицами — собственниками таких помещений для проживания граждан также на условиях безвозмездного пользования.

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 помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Коммунальные услуги — осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или двух и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благопри-

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

ятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений).

Коммунальные ресурсы — холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, тепловая энергия теплоноситель в виде горячей воды в открытых системах теплоснабжения (горячего водоснабжения), бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, используемые для предоставления коммунальных услуг. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

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

Малоимущие — граждане, признанные таковыми органом местного самоуправления, в порядке, установленном законом соответствующего субъекта Российской Федерации, с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению.

Многоквартирный дом — совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме.

Наемный дом — в соответствии с ЖК РФ это здание, которое или все помещения в котором принадлежат на праве собственности одному лицу и которое или все жилые помещения в котором предназначены для предоставления гражданам во владение и пользование для проживания по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

Наймодатель по договору найма жилых помещений жилищного фонда социального использования — орган государственной власти, орган местного самоуправления, уполномоченные выступать соответственно от имени Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования в качестве собственника жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, либо уполномоченная указанным органом организация, а также организация, являющаяся собственником жилого помещения частного жилищного фонда или уполномоченная собственником такого жилого помещения и соответствующая требованиям, установленным Правительством Российской Федерации

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Наниматель по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования — гражданин, признанный по установленным ЖК РФ основаниям нуждающимся в жилых помещениях или гражданин, признанный по основаниям, установленным другим федеральным законом, указом Президента РФ, законом субъекта Российской Федерации или актом представительного органа местного самоуправления, нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, в установленных ЖК РФ случаях.

Непосредственное управление многоквартирным домом — деятельность собственников помещений в многоквартирном доме, направленная на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащего содержания общего имущества, на основании решений общего собрания собственников и заключения договора с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, когда одной из сторон договора являются все или большинство собственников, при условии, если вопросы предоставления коммунальных услуг собственники решают самостоятельно, заключая договоры от своего имени. При непосредственном управлении многоквартирным домом органами управления являются общее собрание собственников помещений в доме и совет многоквартирного дома.

Норма предоставления площади жилого помещения по договору социального найма — минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма.

Обещание дарения — это обещание безвозмездно передать кому-либо вещь или имущественное право либо освободить кого-либо от имущественной обязанности.

Общая площадь жилого помещения — это сумма площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Общежития — жилые помещения, которые предназначаются для временного проживания граждан в период их работы, службы или обучения.

Ответственность нанимателя помещения жилищного фонда социального использования — применение санкций к нанимателю жилого помещения за нарушение обязанностей, предусмотренных жилищным законодательством и договором.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Ответственность наймодателя — наймодатель жилого помещения, не исполняющий обязанностей, предусмотренных жилищным законодательством и договором, несет ответственность, предусмотренную законодательством.

Отказополучатель (легат) — лицо, или лица, имеющие право требовать исполнения за счет наследства какой-либо обязанности имущественного характера, возложенной в завещании на наследников.

Паевой взнос — это стоимость помещения, которое приобретает член жилищного или жилищно-строительного кооператива.

Паенакопление — часть паевого взноса, внесенная членом кооператива на определенную дату.

Пай — доля паенакопления члена кооператива в паевом фонде кооператива.

Перепланировка жилого помещения — изменение конфигурации жилого помещения, требующее внесения изменения в его технический паспорт. Перепланировка проводится с сохранением функционального назначения помещений.

Передаточный акт — документ, на основании которого осуществляется передача жилого помещения продавцом и принятие его покупателем.

Переустройство жилого помещения — установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Плата за наем — плата за пользование жилым помещением.

Полномочия лицензионной комиссии — это действия, осуществляемые при лицензировании деятельности управляющих организаций, которые включают: принятие решения о выдаче лицензии или об отказе в выдаче лицензии; принятие квалификационного экзамена; участие в мероприятиях по лицензионному контролю, а также принятие решения об обращении в суд с заявлением об аннулировании лицензии.

Право на жилище — специальное субъективное вещное право, содержащее совокупность правомочий пользователя жилого помещения, полученного по разным правовым основаниям.

Правовой статус управляющей организации — это совокупность, установленных ЖК РФ, подзаконным нормативным правовым актом, а также договором управления многоквартирным домом прав и обязанностей управляющей организации.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Предмет договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования — жилое помещение в наемном доме социального использования.

Пригодность для постоянного проживания — это система требований, которым должны отвечать жилые помещения, включающая в себя: требования, регламентирующие предназначенность жилого помещения для постоянного проживания; требования, регламентирующие допустимую степень воздействия на жилые помещения окружающей среды.

Признаки, характеризующие объект управления — многоквартирный дом:

- состоит не менее чем из двух квартир, предназначенных для проживания разных семей;
- наличие общего имущества, предназначенного для использования собственниками или нанимателями жилых помещений в этом доме и принадлежащего на праве долевой собственности собственникам жилых помещений или находящееся в государственной или муниципальной собственности, в зависимости от вида жилищного фонда (ст. 19 ЖК РФ);
- располагается на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности или в общей долевой собственности собственников жилых помещений.

Признание помещения жилым — это юридическая процедура подтверждения наличия у определенного помещения функционального свойства: пригодности для постоянного проживания.

Простая письменная форма — форма сделки, предполагающая составление одного документа, который подписывается сторонами.

Рента, выплачиваемая бессрочно — постоянная рента.

Рента, выплачиваемая на срок жизни получателя ренты — пожизненная рента.

Самовольные переустройство и (или) перепланировка — это переустройство и (или) перепланировка, проведенные в отсутствие согласования и (или) с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки.

Служебные жилые помещения — жилые помещения, которые предназначены для проживания граждан в связи с характером их трудовых отношений с органом государственной власти, органом местного самоуправления, государственным или муниципальным унитарным предприятием, государственным или муниципальным учреждением, в связи с прохождением службы, в связи с назначением на государственную должность Российской Федерации или государственную

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

должность субъекта Российской Федерации либо в связи с избранием на выборные должности в органы государственной власти или органы местного самоуправления.

Собственник жилого помещения — лицо, осуществляющее права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования.

Содержание договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования — предмет договора, срок его действия, размер платы за наем жилого помещения, порядок его изменения и условия заключения договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования на новый срок по истечении срока действия ранее заключенного договора.

Специализированный жилищный фонд — это совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам раздела IV «Специализированный жилищный фонд» ЖК РФ жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов.

Способы разделения обязанностей, представления интересов между собственниками:

- все обязанности распределяются между собственниками помещений и выполняются ими на добровольной основе, в том числе и представительство в отношении с третьими лицами;
- решением общего собрания уполномочивается один из собственников жилых помещений на инициирование всех решений по управлению многоквартирным домом, в том числе с правом представлять интересы собственников перед третьими лицами;
- на основании решения общего решения собрания от имени собственников вправе действовать иное лицо, не являющееся собственником помещений, но имеющее доверенность от всех либо большинства собственников жилых помещений.

Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги — включает две либо три составляющие: плату за пользование жилым помещением (плата за наем); плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда; плату за коммунальные услуги.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Субъектный состав договора управления многоквартирным домом — установленный ЖК РФ круг субъектов, являющихся сторонами по договору управления многоквартирным домом: управляющая организация, собственники помещений в многоквартирном доме, органы управления товарищества собственников жилья, органы управления жилищного кооператива или органы управления иного специализированного потребительского кооператива.

Субъекты жилищных правоотношений — граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

Существенные условия договора управления многоквартирным домом — это условия, без которых данный договор будет считаться незаключенным.

«Товарищество собственников жилья» — это вид товариществ собственников недвижимости, представляющий собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с настоящим Кодексом помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов.

Управление многоквартирным домом — это согласованная, постоянная деятельность собственников жилых помещений в многоквартирном доме, или уполномоченных ими лиц, направленная на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования общим имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Управление многоквартирным домом товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом — деятельность юридических лиц, направленная на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащего содержания общего имущества, решение вопросов пользования этим имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в доме, которая осуществляется товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом самостоятельно или с привлечением специализированных организаций.

Управляющая организация — юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, которые осуществляют управление многоквартирным домом на основании результатов конкурса.

Учетная норма площади жилого помещения (норма для принятия на учет в качестве нуждающихся в жилье) — минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется уровень обеспеченности граждан общей площадью жилого помещения в целях их принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

Цель управления многоквартирным домом — обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования общим имуществом и предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Член кооператива — членом кооператива может быть гражданин, достигший возраста 16 лет. Прием гражданина в члены кооператива осуществляется на основании его заявления в письменной форме в порядке, установленном законом и уставом кооператива.

Членский взнос — денежные средства, периодически вносимые членом кооператива на покрытие расходов, связанных с осуществлением кооперативом предусмотренной его уставом деятельности, за исключением деятельности кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений.

Члены семьи собственника жилого помещения — проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов его семьи.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

Библиографический список

Нормативные правовые акты

1. Конституция Российской Федерации (принята на всенародном голосовании 12 декабря 1993 г., с учетом поправок, внесенных законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ) // Российская газета. 1993. 25 дек. № 237; 2009. 21 янв. № 7.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. I). Ст. 14.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 21.10.1994 № 51-ФЗ // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // СЗ РФ. 1996. № 6. Ст. 492.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 № 146-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 49. Ст. 4552.
6. Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 № 223-ФЗ // СЗ РФ. 1996. № 1. Ст. 16.
7. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.
8. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. I). Ст. 16.
9. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ // СЗ РФ. 2002. № 1 (ч. I). Ст. 1.
10. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. I). Ст. 40.
11. Федеральный закон от 29.12.2004 № 18-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» // Российская газета. 2005. 12 янв.
12. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // СЗ РФ. 1998. № 29. Ст. 3400.
13. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

14. Федеральный закон от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» // СЗ РФ.1996. № 3. Ст. 145.
15. Закон Российской Федерации «О вынужденных переселенцах» от 19.02.1993 № 4530-1 // СЗ РФ.1995. № 52. Ст. 5110.
16. Федеральный закон от 19.02.1993 № 4528-1 «О беженцах» // Российская газета. 1997. 3 июля.
17. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате: утв. ВС РФ 11.02.1993 // Российская газета. 1993. № 49. 13 марта.
18. Закон РСФСР от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации // СЗ РФ. 1993. № 5.
19. Постановление Правительства РФ от 05.12.2014 № 1318 «О регулировании отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования» (вместе с «Требованиями к организациям, являющимся наймодателями по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования в отношении жилых помещений частного жилищного фонда») // СЗ РФ. 2014. № 50. Ст. 7104.
20. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (в ред. от 02.08.2007 № 494) «Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу» // СЗ РФ. 2006. № 6. Ст. 702; 2007. № 32. Ст. 4152.
21. Постановление Правительства РФ от 26.01.2006 № 42 «Об утверждении правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений» // СЗ РФ. 2006. № 6. Ст. 697.
22. Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями» // СЗ РФ. 2006. № 5. Ст. 546.
23. Постановление Правительства РФ от 06.02.2006 № «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» // Российская газета. 2006. 22 февр.
24. Постановление Правительства РФ от 16.07.2006 № 378 «Об утверждении перечня тяжелых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире» // СЗ РФ. 2006. № 25. Ст. 2736.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

25. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» // СЗ РФ. 2006. № 34. Ст. 3680.
26. Постановление Правительства РФ от 21.05.2005 № 315 «Об утверждении типового договора социального найма жилого помещения» // СЗ РФ. 2005. № 22. Ст. 2126.
27. Постановление Правительства РФ от 10.08.2005 № 502 «Об утверждении формы уведомления о переводе (отказе в переводе) жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) помещение» // СЗ РФ. 2005. № 33. Ст. 3430.
28. Приказ Минэкономразвития России от 23.12.2013 № 765 «Об утверждении правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, состава номера регистрации, порядка присвоения при проведении государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним объектам недвижимого имущества условных номеров, которым в установленном законодательством Российской Федерации порядке не присвоен кадастровый номер, форм свидетельства о государственной регистрации права и специальной регистрационной надписи на документах, требований к заполнению свидетельства о государственной регистрации прав и специальной регистрационной надписи, а также требований к формату специальной регистрационной надписи в электронной форме» // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. 2014. № 46.

Судебная практика

1. Постановление Конституционного Суда РФ от 15.06.2006 № 6-п «По делу о проверке конституционности положений подпункта 1 пункта 2 статьи 2 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» и части первой статьи 4 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (в редакции статьи 12 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»)

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

в связи с запросом Верховного Суда Российской Федерации и жалобой граждан М.Ш. Орлова, Х.Ф. Орлова и З.Х. Орловой» // Вестник Конституционного Суда РФ. 2006. № 4.
2. Постановление Пленума Верховного суда Российской Федерации от 2 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2009. № 9.

Основная литература

1. *Грудцына Л.Ю.* Жилищное право России : учебник. М. : Эксмо, 2007.
2. Жилищное право : учебник / под ред. И.А. Еремичева, П.В. Алексия, Ю.В. Беспалова. М. : ЮНИТИ-ДАНА; Закон и право, 2012.
3. *Корнеева И.Л.* Жилищное право Российской Федерации : учебник для магистров. Серия «Бакалавр и магистр. Академический курс». М. : Юрайт, 2015.
4. *Крашенинников П.В.* Жилищное право. 8-е изд., перераб. и доп. М. : Статут, 2012.
5. *Титов А.А.* Жилищное право Российской Федерации : учебник для академического бакалавриата. Серия «Бакалавр. Академический курс». 5-е изд., пер. и доп. М. : Юрайт, 2015.
6. *Толстой Ю.К.* Жилищное право : учебник. 2-е изд. М. : Проспект, 2015.

Дополнительная литература

1. *Аллямов Р.Р.* Жилищно-строительные кооперативы и товарищества собственников жилья: особенности правового регулирования и основные отличия // Жилищное право. 2007. № 2.
2. *Андрианов И.И.* Жилищное законодательство. М. : ЛогоВАЗ-ПРЕСС, 1993. 112 с.
3. *Андропов В.В.* Проведение общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме // Семейное и жилищное право. 2006. № 1.
4. *Анишина В.* Применение постановлений Конституционного Суда РФ судами общей юрисдикции // Российская юстиция. 1999. № 11.
5. *Брагинский М.И., Витрянский В.В.* Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. М., 2005. 800 с.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

6. *Белявский И.* Обмен жилыми помещениями // Российская юстиция. 2001. № 2.
7. *Васильев П.П.* Основания возникновения права пользования служебным помещением // Проблемы теории и юридической практики в России: материалы Международной научно-практической конференции. 28—29 апреля 2005 г. / отв. ред. А.Е. Пилецкий. Самара : Изд-во Самар. гос. экон. акад., 2005. С. 53—56.
8. *Викторов И.С., Ашиткова Т.В.* Правовое регулирование и практика применения законодательства о приватизации жилых помещений // Жилищное право. 2006. № 7.
9. *Вишневская И.С.* Обмен жилыми помещениями // Основы советского жилищного законодательства. Свердловск : УрГУ, 1981.
10. *Вишневская И.С., Парада Е.С.* Новое в регулировании договорных отношений по найму жилых помещений в свете части второй ГК РФ // Изв. вузов Сев.-Кавк. регион. Общественные науки. 1998. № 4.
11. *Воронова О.Н.* Субъекты наследования жилых помещений // Юрист. 2006. № 6.
12. *Гетман Е.С.* Наем жилого помещения // Эж-юрист. 2006. № 7.
13. Глазов В.В. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (постатейный). М. : Юстицинформ, 2005. 320 с.
14. *Городов А.* Жилищное право : краткий курс лекций : учеб. пособие. М. : Юрайт, 2001. 195 с.
15. *Грибанов В.П.* Основы советского жилищного законодательства : пособие для слушателей нар. ун-тов. М. : Знание, 1983. 191 с.
16. *Григорьева Л.А.* Конституционный суд разрешил приватизировать жилье, полученное после 01.03.2005 // Адвокат. 2006. № 8.
17. *Грудцына Л.Ю.* Комментарий к Жилищному кодексу РФ. М. : Эксмо, 2005. 512 с.
18. *Грудцына Л.* Вопросы создания и деятельности товариществ собственников жилья // Адвокат. 2006. № 3.
19. *Грудцына Л.Ю.* Комментарий к жилищному кодексу РФ. М. : ЭКСМО, 2005. 512 с.
20. *Грудцына Л., Козлова М.* Инструменты ипотечного кредитования // Законодательство и экономика. 2006. № 2.
21. *Диордиева О.Н.* Каким быть новому Жилищному кодексу? // Юрист. 2000. № 12.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

22. *Евдокимова О.* Рисковый дольщик // Недвижимость. 2003. № 42.
23. *Егорова О.А., Беспалов Ю.Ф.* Настольная книга судьи по делам о наследовании: учебно-практическое пособие. М. : Проспект, 2013.
24. Жилищное право : учеб.-метод. комплекс для специальности 030501 — Юриспруденция / Федеральное агентство по образованию, Гос. образоват. учреждение высш. проф. образования «Рос. гос. гуманитарный ун-т», Ин-т экономики, упр. и права, юрид. фак., каф. частного права [авт.-сост. Я.А. Ключникова]. М. : РГГУ, 2010. 163 с.
25. *Зюзин В.А., Королев А.Н.* Комментарий к федеральному закону «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ (постатейный)». М. : Юстицинформ, 2005. 128 с.
26. *Иоффе О.С.* Из истории цивилистической мысли // Иоффе О. С. Избранные труды по гражданскому праву. М. : Статут, 2000. 782 с.
27. *Кархалев Д.Н.* Способы защиты жилищных прав // Семейное и жилищное право. 2013. № 1.
28. *Касаткина Ю.О.* Понятие и сущность договора найма жилого помещения в российском гражданском праве // Законодательство. 2004. № 4.
29. *Киндеева Е.А., Левицкая В.А.* [и др.] Сделки с недвижимостью — оформление без нотариуса: государственная регистрация. Образцы документов. Комментарий и нормативные акты. М., 2003. 495 с.
30. *Кирилловых А.А.* Жилищный кодекс РФ и права несовершеннолетних на жилые помещения // Адвокат. 2007. № 9.
31. *Кириченко О.В.* Проблемы государственной регистрации договора коммерческого найма жилого помещения // Юрист. 2007. № 4.
32. *Ключникова Я.А.* Перепланировка и переустройство жилого помещения // Право и защита. 2008. № 10.
33. Концепция развития жилищного законодательства // Журнал российского права. 2008. № 5/6.
34. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / под ред. В.М. Жуйкова. М. : Контракт, 2007. 400 с.
35. *Корецкий А.Д.* Жилищное законодательство России : учеб.-практ. пособие. Ростов н/Д. : Феникс, 2002. 479 с.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

36. *Королев А.Н., Плешакова О.В.* Комментарий к федеральному закону «О жилищных накопительных кооперативах» (постатейный). М. : Юстицинформ, 2005. 176 с.
37. *Коряковцев В.Г.* Товарищество собственников жилья как одна из форм управления многоквартирным домом. М. : Гроссмедиа, 2006. 224 с.
38. *Красавчикова Л.О.* Жилищное право и личные неимущественные права граждан // Актуальные проблемы жилищного права. М., 2003.
39. *Крашенинников П.В.* Право собственности и иные вещные права на жилое помещение // Юрист. 2001. № 4.
40. *Крашенинников П.В.* Сделки с жилыми помещениями : комментарий гражданского и жилищного законодательства и практика его применения / П.В. Крашенинников. 5-е изд., перераб. и доп. М. : Статут, 2005. 446 с.
41. *Кузьмина И.* Понятие жилого помещения // Российская юстиция. 2001. № 9.
42. *Латынова Е.В.* Капитальный ремонт // Юридический мир. 1999. № 12.
43. *Лейба А.* Договор пожизненного содержания с иждивением. Судебные споры // Жилищное право. 2014. № 11.
44. *Лейба А.* Совет многоквартирного дома. Практические вопросы // Жилищное право. 2014. № 2.
45. *Миронов И.Б.* Совет дома как способ повышения эффективности управления многоквартирным домом // Семейное и жилищное право. 2012. № 1.
46. *Мосунова Т.А.* Некоторые правовые аспекты защиты жилищных прав, в том числе при выселении из жилых помещений // Нотариус. 2007. № 4.
47. *Мун О.* Пожизненная рента не всегда пожизненная... // Жилищное право. 2015. № 2.
48. *Носачева В.* Выселение без предоставления другого жилья // Жилищное право. 2015. № 1.
49. *Останина Е.А.* Ограниченные вещные права на жилые помещения в свете реформы гражданского законодательства // Гражданское право. 2013. № 5.
50. *Панина Т.* Вопросы жилищного обустройства вынужденных переселенцев и беженцев // Управление персоналом. 1999. № 4.
51. *Пашов Д.Б.* Становление ипотечного кредитования на российском рынке жилья // Жилищное право. 2006. № 6.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

52. *Пиджаков А.Ю., Иванов П.Д., Ралитная О.А.* Страхование жилищного фонда // Гражданское право. 2006. № 1.
53. *Пименова Е.Н.* Жилищное право. Конспект лекций. М. : Эксмо, 2014.
54. *Пискунова М.Г., Киндеева Е.А.* Реконструкция и перепланировка: особенности регистрации и технического учета // Эжюрист. 2006. № 23.
55. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / под ред. П.В. Крашенинникова. М. : Статут, 2006.
56. *Ручкина Г.Ф., Ключникова Я.А.* Договоры в сфере жилищно-коммунального хозяйства: правовой аспект // Юрист. 2014. № 1.
57. *Рыжов А.Б.* О предоставлении собственникам помещений в многоквартирном доме информации, касающейся управления таким домом // Жилищное право. 2006. № 6.
58. *Свит Ю.П.* Понятие и правовой режим общего имущества многоквартирного дома // Жилищное право. 2006. № 6.
59. *Седугин П.И.* Жилищное право : учебник для вузов. 2-е изд., перераб. и доп. М. : Норма, 2001; Инфра-М.; Норма, 2000; Инфра-М. XIV; М. : Норма, 2004. XIV.
60. *Семина Т.А.* Основания изменения договора социального найма жилого помещения // Жилищное право. 2006. № 7.
61. *Спасенко В.И.* Жилищное законодательство и проблемы его реализации : учеб.-метод. пособие. М. : Изд-во РАГС, 2002.
62. *Степин А.Б., Савочкин Е.Н.* Судебные и внесудебные средства защиты жилищных прав // Семейное и жилищное право. 2012. № 1.
63. *Титов А.А.* Комментарий к новому жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). М. : Юрайт-издат, 2005.
64. *Толстой Ю.К.* Жилищное право : учеб. пособие. М. : Проспект, 1996.
65. *Толстых М.С.* Улучшение жилищных условий при сносе аварийного дома // Жилищное право. 2013. № 5.
66. *Трофимова Г.А.* Вещные права на жилые помещения через призму действующего законодательства и проекта Гражданского кодекса РФ // Юрист. 2014. № 22.
67. *Трунов И.Л., Айвар Л.К., Ключникова Я.А., Черноусов Д.А.* Перевод жилого помещения в нежилое и нежилого в жилое. Переустройство и перепланировка. Справочник по жилищным вопросам. М. : Юриспруденция, 2009.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по жилищному праву и ЖКХ
https://право.информ2000.рф/zhil/zhil.htm

68. *Фаршатов И.А.* Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). М. : Городец, 2006.
69. *Филиппенко А.В.* Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении // *Правовые вопросы строительства. 2006. № 1.*
70. *Филиппова Е.С.* Проблемы реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье — гражданам России» // Законодательство и экономика. 2006. № 8.
71. *Хованская Г.П.* Грядут изменения в ЖК РФ // Эж-юрист. 2006. № 30.
72. *Черкашина И.Л.* Выселение за неуплату из жилого помещения, занимаемого по договору социального найма // Российский судья. 2005. № 8.
73. *Чигир В.Ф.* Жилищное право : учеб. пособие для юрид. вузов. 2-е изд., испр. и доп. Минск : Вышэйш. шк., 1986.
74. *Чистякова Л.* Снос жилого дома под застройку // Эж-юрист. 2006. № 33.
75. *Чичерова Л.Е.* Имущественные права членов семьи на жилое помещение // Юрист. 2006. № 8.
76. *Шалыгин Б.И., Мозымова Е.Н.* Способы защиты жилищных прав граждан, в том числе при выселении из жилых помещений // Жилищное право. 2006. № 8.
77. *Шешко Г.Ф.* К вопросу об административной ответственности за нарушения в сфере жилищных правоотношений // Жилищное право. 2006. № 6.
78. *Шешко Г.Ф.* Договор жилищного найма: возникновение и прекращение отношений по пользованию жилым помещением // Жилищное право. 2006. № 7.
79. *Юмашев А.С.* Храктеристика изменений правового статуса членов семьи собственника жилого помещения в контексте жилищной реформы // Юрист. 2006. № 8.

НАПИСАНИЕ на ЗАКАЗ:
1. Дипломы, курсовые, рефераты...
2. Диссертации и научные работы.
Тематика любая: ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО, экономика, менеджмент, маркетинг, техника, биология...

УЧЕБНИКИ, ДИПЛОМЫ, ДИССЕРТАЦИИ:
полные тексты в электронной библиотеке
www.учебники.информ2000.рф.

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы