



В. Н. Ивакин

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

2-е издание

конспект лекций



Ивакин В.Н.
Жилищное право: конспект лекций

Непосредственной сдаче экзамена или зачета по любой учебной дисциплине всегда предшествует достаточно краткий период, когда студент должен сосредоточиться, систематизировать свои знания. Выражаясь компьютерным языком, он должен «вывести информацию из долговременной памяти в оперативную», сделать ее готовой к немедленному и эффективному использованию. Специфика периода подготовки к экзамену или зачету заключается в том, что студент уже ничего не изучает (для этого просто нет времени): он лишь вспоминает и систематизирует изученное.

Предлагаемое пособие поможет студентам в решении именно этой задачи применительно к курсу «Жилищное право».

Издание предназначено студентам высших учебных заведений.

Оглавление

Принятые сокращения

1. Нормативные правовые акты
2. Официальные издания
3. Органы власти
4. Прочие

Тема 1. Понятие жилищного права

- 1.1. Предмет регулирования жилищного права
- 1.2. Право граждан на жилище
- 1.3. Жилищные права и обязанности граждан
- 1.4. Содействие государства и органов местного самоуправления гражданам в осуществлении права на жилище
- 1.5. Принципы жилищного права
- 1.6. Место жилищного права в системе права

Тема 2. Источники жилищного права

- 2.1. Понятие жилищного законодательства. Виды источников жилищного права
- 2.2. Значение Конституции для жилищного законодательства. Федеральные законы и иные нормативные правовые акты как источники жилищного права
- 2.3. Жилищное законодательство субъектов РФ как источник жилищного права
- 2.4. Значение постановлений Конституционного Суда РФ и Пленума Верховного Суда РФ для применения норм жилищного права

Тема 3. Объекты жилищного права

- 3.1. Жилые помещения
- 3.2. Понятие жилищного фонда и его виды
- 3.3. Изменения правового режима помещений
- 3.4. Переустройство и перепланировка жилого помещения

Тема 4. Управление жилищным фондом

- 4.1. Учет жилищного фонда
- 4.2. Государственная регистрация прав на жилые помещения и сделок с ними
- 4.3. Государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда
- 4.4. Управление жилыми домами
- 4.5. Участие граждан в управлении жилищным фондом

Тема 5. Особенности приобретения жилья в современных условиях

- 5.1. Использование ипотеки при приобретении жилья
- 5.2. Участие в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости
- 5.3. Приватизация гражданами жилых помещений

Тема 6. Право собственности и другие вещные права на жилые помещения

- 6.1. Права и обязанности собственника жилого помещения и иных проживающих в принадлежащем ему помещении граждан
- 6.2. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. Общее собрание таких собственников

Тема 7. Социальный наем жилого помещения

- 7.1. Общие положения о найме жилых помещений
- 7.2. Основания и порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма
- 7.3. Договор социального найма жилого помещения: основные положения
- 7.4. Права и обязанности сторон договора социального найма жилого помещения
- 7.5. Изменение, расторжение и прекращение договора социального найма жилого помещения
- 7.6. Право на обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального

найма

7.7. Поднаем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма.

Временные жильцы

Тема 8. Специализированный жилищный фонд

8.1. Виды жилых помещений специализированного жилищного фонда и их предоставление

8.2. Договор найма специализированного жилого помещения

Тема 9. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы

9.1. Создание и деятельность жилищных и жилищно-строительных кооперативов

9.2. Правовое положение членов жилищных кооперативов

Тема 10. Жилищные накопительные кооперативы

10.1. Общие положения о жилищных накопительных кооперативах

10.2. Создание, реорганизация и ликвидация кооператива

10.3. Основные положения о деятельности кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений

10.4. Управление кооперативом

10.5. Обеспечение финансовой устойчивости деятельности кооператива и контроль за деятельностью кооператива

Тема 11. Товарищество собственников жилья

11.1. Создание и деятельность товарищества собственников жилья

11.2. Правовое положение членов ТСЖ

Тема 12. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги

Нормативные правовые акты

Судебная практика

Принятые сокращения

1. Нормативные правовые акты

Конституция – Конституция Российской Федерации, принята всенародным голосованием 12.12.1993.

ГК – Гражданский кодекс Российской Федерации: часть первая от 30.11.1994 № 51-ФЗ; часть вторая от 26.01.1996 №14-ФЗ; часть третья от 26.11.2001 № 146-ФЗ.

ЖК – Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ.

ЖК РСФСР– Жилищный кодекс РСФСР от 24.06.1983. Утратил силу.

НК – Налоговый кодекс Российской Федерации: часть первая от 31.07.1998 № 146-ФЗ; часть вторая от 05.08.2000 № 117-ФЗ.

БК – Бюджетный кодекс Российской Федерации от 31.07.1998 №145-ФЗ.

Градостроительный кодекс – Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ.

ЗК – Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ.

УК – Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 №63-ФЗ.

КоАП – Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.1991 № 195-ФЗ.

Закон об ипотечных ценных бумагах Федеральный закон от 11.11.2003 № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах».

Закон о кредитных историях – Федеральный закон от 30.12.2004 № 218-ФЗ «О кредитных историях».

Закон об участии в долевом строительстве 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».

Закон о кооперативах – Федеральный закон от 30.12.2004 № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах».

Закон о введении ЖК – Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

Закон о приватизации жилья – Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации».

Закон о внесении изменений в ГК Федеральный закон от 30.12.2004 № 213-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации».

Закон о регистрации прав на недвижимость Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Закон об ипотеке – Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

2. Официальные издания

БВС РФ – Бюллетень Верховного Суда РФ.

ВСНДиВС (РСФСР, РФ) – Ведомости съезда народных депутатов и Верховного Совета (РСФСР, РФ).

РГ – «Российская газета».

САПП РФ – Собрание актов Президента и Правительства Российской Федерации.

СЗ РФ – Собрание законодательства Российской Федерации.

СП (РСФСР, РФ) – Собрание постановлений Правительства (РСФСР, РФ).

3. Органы власти

Минфин России – Министерство финансов Российской Федерации.

Минюст России – Министерство юстиции Российской Федерации.

4. Прочие

абз. – абзац (-ы).

БТИ – бюро технической инвентаризации.

гл. – глава (-ы).

др. – другой (-ие).

п. – пункт (-ы).

разд. – раздел (-ы).

РСФСР – Российская Советская Федеративная Социалистическая Республика.

руб. – рубль (-и).

РФ – Российская Федерация.

СССР – Союз Советских Социалистических Республик.

ст. – статья (-и).

утв. – утверждено.

ч. – часть (-и).

Тема 1. Понятие жилищного права

1.1. Предмет регулирования жилищного права

Жилищное право – совокупность правовых норм, регулирующих жилищные отношения. В нашей стране возникновение жилищного права как сравнительно нового правового образования (80-е гг. XX в.) было обусловлено прежде всего потребностью в комплексном подходе к решению вопросов, связанных с обеспечением граждан жильем.

В ЖК впервые определен круг *жилищных отношений*. Согласно ч. 1 ст. 4 жилищное законодательство регулирует отношения по поводу:

- 1) возникновения, осуществления, изменения, прекращения права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищного фонда;
- 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;
- 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;
- 12) контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

Участниками жилищных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты РФ, муниципальные образования. Положения

ЖК применяются к жилищным отношениям с участием иностранных граждан, лиц без гражданства, иностранных юридических лиц, если иное не установлено ЖК или другим федеральным законом (ч. 2 ст. 4ЖК).

Особенность жилищного права заключается в том, что оно регулирует, с одной стороны, организационные отношения, складывающиеся на началах власти и подчинения (в частности, по управлению жилищным фондом, по учету нуждающихся в жилье граждан и распределению жилых помещений), а с другой – отношения, для которых характерным является равенство их субъектов (отношения, связанные с пользованием жилыми помещениями).

1.2. Право граждан на жилище

Статья 40 Конституции провозглашает право каждого гражданина Российской Федерации на жилище. Посредством реализации данного права обеспечивается удовлетворение жизненно важной потребности человека в жилье.

В соответствии с Всеобщей декларацией прав человека от 10 декабря 1948 г. «каждый человек имеет право на такой жизненный уровень, включая пищу, одежду, жилище, медицинский уход и необходимое социальное обслуживание, который необходим для поддержания здоровья и благосостояния его самого и его семьи» (ст. 25).

Согласно Международному пакту об экономических, социальных и культурных правах от 16 декабря 1966 г. (участником которого Российская Федерация является в качестве правопреемника СССР) «участвующие в настоящем Пакте государства признают право каждого на достойный жизненный уровень для него самого и его семьи, включающий достаточное питание, одежду и жилище, и на непрерывное улучшение условий жизни. Государства-участники примут надлежащие меры к обеспечению осуществления этого права, признавая большое значение в этом отношении международного сотрудничества, основанного на свободном согласии» (ст. 11).

Конституционная норма о праве граждан на жилище появилась в нашей

стране сравнительно недавно. Впервые это право было закреплено в Конституции СССР 1977 г., а затем нашло отражение в Конституции РСФСР и Конституции, а также в кодифицированных и других жилищных законах (Основах жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик 1981 г.; ЖК РСФСР, Федеральном законе от 12.01.1996 № 9-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации „Об основах федеральной жилищной политики“»).

В ч. 1 ст. 40 Конституции положение о праве на жилище («каждый имеет право на жилище») содержит гарантию охраны этого права: «Никто не может быть произвольно лишен жилища». Часть 2 ст. 40 Конституции предусматривает, что органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище. Необходимо отметить, что в связи с переходом к рыночной экономике изменился подход к вопросу о путях обеспечения жильем граждан России. Если ранее значительную часть жилых помещений они получали из государственного, ведомственного и общественного жилищного фонда, то в настоящее время потребность в жилье в основном должна удовлетворяться посредством индивидуального жилищного строительства, приобретения жилых помещений за счет своих средств на рынке жилья либо коммерческого найма жилых помещений. Бесплатно же или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами жилье должно предоставляться лишь малоимущим и иным указанным в законе гражданам (ч. 3 ст. 40 Конституции). К «иным указанным в законе гражданам» относятся военнослужащие, участники Великой Отечественной войны и приравненные к ним лица, лица, пострадавшие в результате чрезвычайных обстоятельств (в том числе потерпевшие от землетрясений, наводнений и т. п., беженцы, вынужденные переселенцы), и некоторые другие категории граждан.

Закреплением в Конституции права на жилище государство принимает на себя ответственность за обеспечение и охрану этого права человека, которое означает возможность каждого иметь жилище и в необходимых случаях пользоваться защитой государства от его произвольного лишения.

В ЖК конкретизируются положения Конституции об обеспечении условий

для осуществления права на жилище. Согласно ст. 2 ЖК органы государственной власти и органы местного самоуправления в пределах своей компетенции обеспечивают условия для осуществления гражданами права на жилище, в том числе:

1) содействуют развитию рынка недвижимости в жилищной сфере в целях создания необходимых условий для удовлетворения потребностей граждан в жилище;

2) используют бюджетные средства и иные не запрещенные законом источники денежных средств для улучшения жилищных условий граждан, в том числе путем предоставления в установленном порядке субсидий для приобретения или строительства жилых помещений;

3) в установленном порядке предоставляют гражданам жилые помещения по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда;

4) стимулируют жилищное строительство;

5) обеспечивают защиту прав и законных интересов граждан, приобретающих жилые помещения и пользующихся ими на законных основаниях, потребителей коммунальных услуг, а также услуг, касающихся обслуживания жилищного фонда;

6) обеспечивают контроль за исполнением жилищного законодательства, использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;

7) обеспечивают контроль за соблюдением установленных законодательством требований при осуществлении жилищного строительства.

В российском законодательстве понятие «жилище» не раскрывается полностью, что вызывает споры на практике. Термином «*жилище*» обычно обозначается особое сооружение или помещение, специально предназначенное для проживания людей: жилой дом, квартира, комната вместе с соответствующими вспомогательными помещениями (кухня, коридор, ванная комната, прихожая и т. п.), а также другие объекты жилого дома, используемые

при его эксплуатации (лифт и лифтовое хозяйство, иное инженерное оборудование).

Анализ норм, содержащихся в Конституции и федеральном законодательстве, показывает, что на данном этапе развития жилищных отношений право на жилище может быть реализовано следующими способами:

1) *путем предоставления жилых помещений по договору социального найма в домах, составляющих жилищный фонд социального использования.* Согласно Конституции таким правом обладает лишь ограниченный круг лиц.

В соответствии со ст. 49 ЖК по договору социального найма предоставляется жилое помещение государственного или муниципального жилищного фонда.

Малоимущим гражданам, признанным по установленным ЖК основаниям нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, в установленном ЖК порядке по договорам социального найма предоставляются жилые помещения *муниципального жилищного фонда.*

Жилые помещения жилищного фонда РФ или жилищного фонда субъекта РФ по договорам социального найма предоставляются *иным* определенным федеральным законом или законом субъекта РФ категориям граждан, признанным по установленным ЖК и (или) федеральным законом или законом субъекта РФ основаниям нуждающимися в жилых помещениях. Данные жилые помещения предоставляются в установленном ЖК порядке, если иной порядок не предусмотрен указанным федеральным законом или законом субъекта РФ.

Названным выше категориям граждан могут предоставляться по договорам социального найма жилые помещения муниципального жилищного фонда органами местного самоуправления в случае их наделения в установленном законодательством порядке государственными полномочиями на обеспечение этих категорий граждан жилыми помещениями. Данные жилые помещения предоставляются в порядке, установленном ЖК, если иной порядок не предусмотрен федеральным законом или законом субъекта РФ.

Жилые помещения по договорам социального найма не предоставляются иностранным гражданам, лицам без гражданства, если международным договором РФ не предусмотрено иное;

2) *путем передачи жилых помещений в пользование в соответствии с договором так называемого коммерческого найма* (формулировка «*коммерческий наем*», соответствующая экономической сути данного вида найма, в действующем законодательстве (гл. 35 ГК) не применяется, а используется общая формулировка «*наем жилого помещения*», распространяющаяся и на этот вид найма, в качестве же разновидности найма жилого помещения выделяется социальный наем). По данному договору в наем может сдаваться жилье из государственного, муниципального и частного жилищного фонда, на условиях, которые существенно отличаются от договора социального найма. Круг граждан, имеющих право на заключение такого договора, не ограничен.

Необходимо отметить, что нормами ГК, в отличие от ранее действовавших ЖК РСФСР и Закона РФ от 24.12.1992 № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики», не предусмотрено заключение между гражданами и субъектами, предоставляющими в пользование жилые помещения, договоров аренды. Такие договоры могут заключаться только между указанными субъектами и юридическими лицами, которые затем передают арендованные ими жилые помещения в пользование гражданам, обычно своим работникам;

3) *путем строительства или приобретения жилых помещений в домах различных жилищных фондов за собственные средства*. При этом необходимо учитывать общую норму п. 2 ст. 213 ГК, согласно которой количество и стоимость имущества, находящегося в собственности граждан, не ограничиваются, за исключением случаев, когда такие ограничения установлены законом в целях, предусмотренных п. 2 ст. 1 ГК (защита основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц и т. д.). Поскольку в отношении жилых помещений подобные ограничения законом не предусмотрены, гражданин может иметь в своей собственности любое количество жилых помещений без установления каких-либо пределов их площади и стоимости.

Граждане во многих случаях решают свои жилищные проблемы посредством индивидуального или кооперативного жилищного строительства, а также заключения гражданско-правовых сделок: купли-продажи, мены, дарения,

приобретения жилья в порядке наследования либо через жилищный кооператив. Конституция (ч. 2 ст. 40) предписывает органам государственной власти и органам местного самоуправления поощрять жилищное строительство и создавать иные условия для осуществления права граждан на жилище.

Право на жилище имеет сложное содержание и может быть сведено к следующим основным юридическим возможностям:

1) возможность приобретения жилого помещения нуждающимся в нем гражданином в собственность или получения его указанными выше способами в пользование;

2) возможность стабильного и свободного от постороннего незаконного вторжения пользования занимаемым жилым помещением;

3) возможность использования жилого помещения не только для проживания гражданина – нанимателя этого помещения и членов его семьи, но и передачи жилого помещения с соблюдением определенных условий для проживания другим гражданам на основании договора поднайма или в качестве временных жильцов;

4) обеспечение в жилых домах (жилых помещениях) здоровой среды обитания, жилой среды, достойной цивилизованного человека;

5) обеспечение защиты граждан от произвольного лишения жилища.

Отсюда видно, что конституционное право на жилище не тождественно по своему содержанию субъективному праву на жилую площадь, поскольку, помимо возможности пользоваться жилым помещением, оно включает в себя и другие возможности.

Как одно из основных прав человека, право гражданина на жилище возникает с момента его рождения (ч. 2 ст. 17 Конституции). Данное свойство этого права проявляется в том, что согласно ч. 1 ст. 69 ЖК к членам семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, имеющим равные с нанимателем права, относятся и проживающие совместно с ним его несовершеннолетние дети. Применительно к коммерческому найму жилых помещений несовершеннолетние дети нанимателя могут входить в состав постоянно проживающих вместе с ним граждан и также обладать равными с ним правами по пользованию жилым помещением (п. 2 ст. 677 ГК).

Право на жилище обладает свойством *неотчуждаемости* (ч. 2 ст. 17 Конституции), в связи с чем никто не может быть лишен его либо ограничен в его объеме, кроме случаев, прямо указанных в законе. Согласно ч. 3 ст. 55 Конституции права и свободы человека и гражданина могут быть ограничены федеральным законом 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. Что же касается права на жилище, то, даже в случае введения чрезвычайного положения, оно в соответствии с ч. 3 ст. 56 Конституции не подлежит ограничению.

Неотчуждаемость права на жилище нашла свое конкретное выражение в ч. 4 ст. 3 ЖК, согласно которому никто не может быть выселен из жилища или ограничен в праве пользования жилищем, в том числе в праве получения коммунальных услуг, иначе как по основаниям и в порядке, которые предусмотрены ЖК, другими федеральными законами.

Жилищные права граждан охраняются законом. Запрещаются действия, препятствующие осуществлению права на жилище.

Конституционному праву гражданина России на жилище соответствует обязанность государства по обеспечению реализации данного права, которая конкретизируется в ряде более узких по своему содержанию обязанностей. К последним, в частности, относятся обязанности государства, муниципальных органов, связанные с предоставлением малообеспеченным и другим указанным в законе категориям граждан жилых помещений и пользованием ими этими помещениями; с расширением государственного и муниципального жилищных фондов, содействием развитию частного жилищного фонда и других форм обеспечения граждан жилищем; с обеспечением правильного распределения общественных жилищных фондов; гарантированием устойчивого, стабильного осуществления права пользования жилищем.

Конкретные положения, относящиеся к реализации права на жилище, содержатся в нормах ЖК, в частности, определяющих интересы граждан, подлежащие учету при предоставлении жилых помещений по договору

социального найма (ст. 58), и требования, предъявляемые к предоставляемому по такому договору жилому помещению (ст. 62).

Большое значение имеет выделение в составе жилищного фонда специального *«жилищного фонда социального использования»* – совокупности предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов (п. 1 ч. 3 ст. 19 ЖК, ч. 1 ст. 672 ГК). Кроме того, если первоначально не было установлено, кому предоставляются жилые помещения из данного жилищного фонда, то Конституцией были внесены изменения в порядок и условия обеспечения граждан жильем за счет государственного, муниципального и других жилищных фондов, в соответствии с которыми жилье из этих фондов предоставляется бесплатно или за доступную плату лишь малоимущим и иным указанным в законе гражданам.

Согласно ч. 1 ст. 27 Конституции каждый, кто законно находится на территории РФ, имеет право свободно передвигаться, выбирать место пребывания и жительства. При толковании данной конституционной нормы следует иметь в виду, что под местом жительства в законе понимается как место, где гражданин проживает постоянно, так и место, где гражданин проживает преимущественно, т. е. больше, чем в других местах (ч. 1 ст. 20 ГК), следовательно, эта норма распространяется на обе формы жительства.

Длительное время в нашей стране существовал институт прописки, который ограничивал свободу выбора гражданами места жительства, поскольку проживание в жилом помещении допускалось лишь при наличии прописки, а получение последней требовало соблюдения ряда условий, нередко превращавшихся в непреодолимое препятствие для лиц, желающих проживать в данном жилом помещении. К таким препятствиям относилась, например, необходимость соблюдения установленной нормы жилой площади на одного человека, нарушение которой рассматривалось как искусственное создание нужды граждан в улучшении жилищных условий.

Законом РФ от 25.06.1993 № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» вместо прописки введен *регистрационный учет* граждан

России. В соответствии с данным Законом были приняты Правила регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации (утв. постановлением Правительства РФ от 17.07.1995 № 713). При этом первоначально была предпринята попытка ввести ограничения для постановки на регистрационный учет, аналогичные ограничениям, ранее установленным для прописки, однако Постановлением Конституционного Суда РФ от 02.02.1998 № 4-П п. 10, 12 и 21 указанных Правил были признаны не соответствующими Конституции и утратили силу. В данном Постановлении Конституционный Суд РФ указал, что Законом РФ «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» Правительство РФ уполномочено разработать только порядок регистрации и снятия граждан с регистрационного учета, но ему не предоставлено право на установление оснований отказа в регистрации.

Однако в последнее время участились случаи постановки на регистрационный учет в жилых домах, принадлежащих гражданам на праве собственности, посторонних для этих граждан лиц, в связи с чем вновь ставится вопрос о необходимости введения ограничений постановки на регистрационный учет в зависимости от размера жилой площади. Но решением этой проблемы может быть только федеральный закон, допускающий в соответствии с нормой Конституции в определенных случаях ограничение прав и свобод граждан России (ч. 3 ст. 1 ЖК). Конкретным же способом ее разрешения могло бы быть внесение соответствующего дополнения в Закон РФ «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации». В то же время необходима большая осторожность при введении подобных ограничений в постановке на регистрационный учет, чтобы ими не были чрезмерно ущемлены интересы граждан.

1.3. Жилищные права и обязанности граждан

Граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права, в том числе распоряжаются ими. Они свободны в установлении и реализации своих жилищных прав в силу договора и (или) иных предусмотренных жилищным законодательством оснований. Осуществление гражданами своих жилищных прав и исполнение ими своих обязанностей, вытекающих из жилищных отношений, не должны нарушать права, свободы и законные интересы других граждан.

Граждане, законно находящиеся на территории РФ, имеют право свободного выбора жилых помещений для проживания в качестве собственников, нанимателей или на иных основаниях, предусмотренных законодательством.

Ограничение права граждан на свободу выбора жилого помещения для проживания допускается только на основании ЖК, другого федерального закона (ч. 2—5 ст. 1 ЖК).

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

В соответствии с этим жилищные права и обязанности возникают:

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;

2) из актов государственных органов и органов местного самоуправления, которые предусмотрены жилищным законодательством в качестве основания возникновения жилищных прав и обязанностей;

3) из судебного решения, установившего жилищные права и обязанности;

4) в результате приобретения жилого помещения по основаниям, допускаемым федеральным законом;

5) в результате членства в жилищных и жилищно-строительных кооперативах;

б) вследствие действий участников жилищных отношений или наступления событий, с которыми федеральный закон или иной нормативный правовой акт связывает возникновение жилищных прав и обязанностей.

Основным жилищным правом граждан является право пользования жилым помещением в качестве собственника, нанимателя (поднанимателя), членов их семьи, временного жильца. При этом законом устанавливается право определенных категорий лиц предоставлять жилое помещение в пользование другим гражданам.

Согласно ст. 11 ЖК защита нарушенных жилищных прав осуществляется судом в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством. Защита жилищных прав в административном порядке осуществляется лишь в случаях, предусмотренных ЖК, другим федеральным законом. Решение, принятое в административном порядке, может быть оспорено в суде.

Защита жилищных прав осуществляется путем:

- признания жилищного права;
- восстановления положения, существовавшего до нарушения жилищного права, и пресечения действий, нарушающих это право или создающих угрозу его нарушения;
- признания судом недействующим полностью или в части нормативного правового акта государственного органа либо органа местного самоуправления, нарушающего жилищные права и противоречащего ЖК или принятым в соответствии с ЖК федеральному закону, иному нормативному правовому акту, имеющим большую, чем указанный нормативный правовой акт государственного органа либо органа местного самоуправления, юридическую силу;
- неприменения судом такого нормативного правового акта;
- прекращения или изменения жилищного правоотношения;
- иными способами, предусмотренными ЖК, другим федеральным законом.

Одной из основных *жилищных обязанностей граждан* является использование жилых помещений по назначению. Как указывается в ст. 17 ЖК, жилое помещение предназначено для проживания граждан. 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.

Согласно жилищному законодательству (ч. 3 ст. 17ЖК) не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств. Гражданским же законодательством (п. 3 ст. 288 ГК) запрещается размещать промышленные производства в жилых домах, из чего следует, что недопустимым является предоставление для нужд промышленного характера и нежилых помещений, находящихся в жилых домах.

Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством РФ.

К обязанностям лиц, пользующихся жилыми помещениями, относится также обеспечение сохранности жилого помещения и поддержание его в надлежащем состоянии (ч. 4 ст. 30, п. 2-3 ч. 3 ст. 67 ЖК, ч. 1 ст. 678 ГК).

Статья 20 ЖК предусматривает государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, а также соответствием жилых помещений и коммунальных услуг установленным требованиям. Этот контроль осуществляется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов РФ в соответствии с федеральным законом и иными нормативными правовыми актами РФ.

В отличие от ранее действовавшего законодательства, ГК предусмотрел ответственность собственников за использование жилого помещения не по назначению либо с нарушением прав и свобод соседей. Согласно ст. 293 ГК, если собственник жилого помещения использует его не по назначению или систематически нарушает права и интересы соседей, орган местного

самоуправления может предупредить собственника о необходимости устранить нарушения. В тех случаях, когда, несмотря на предупреждение, собственник продолжает нарушать права и интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению, суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

Закон предусмотрел также в качестве крайней меры и возможность аналогичного прекращения права собственника на жилое помещение в случаях бесхозяйственного обращения с жильем, влекущим его разрушение. Данная мера может быть применена в судебном порядке после назначения собственнику соразмерного срока для ремонта помещения.

К числу обязанностей собственников жилых помещений может относиться их страхование. Такое страхование может осуществляться в целях гарантирования возмещения убытков, связанных с утратой (разрушением) или повреждением жилых помещений, в соответствии с законодательством (ст. 21 ЖК РФ).

1.4. Содействие государства и органов местного самоуправления гражданам в осуществлении права на жилище

В настоящее время меры, направленные на решение жилищной проблемы в нашей стране, осуществляются в рамках *федеральной целевой программы «Жилище» на 2002—2010 годы*, утвержденной постановлением Правительства РФ от 17.09.2001 № 675.

В качестве *основной цели программы* определено комплексное решение проблемы перехода к устойчивому функционированию и развитию жилищной сферы, обеспечивающее доступность жилья для граждан, безопасные и комфортные условия проживания в нем.

Основными задачами на современном этапе являются:

– создание условий для развития жилищного и жилищно-коммунального

секторов экономики и повышения уровня обеспеченности населения жильем путем увеличения объемов жилищного строительства и развития финансово-кредитных институтов рынка жилья;

- создание условий для приведения жилищного фонда и коммунальной инфраструктуры в соответствие со стандартами качества, обеспечивающими комфортные условия проживания;

- обеспечение доступности жилья и коммунальных услуг в соответствии с платежеспособным спросом граждан и стандартами обеспечения жилыми помещениями.

Как указывается в данной программе, новые правовые условия создают основу для реализации на практике поставленных целей и требуют широкомасштабных скоординированных действий на всех уровнях государственной власти и местного самоуправления и осуществления мер нормативно-правового, административно-организационного и бюджетно-финансового характера.

Острота проблем в жилищной сфере и важность их решения для социально-экономического развития Российской Федерации требуют реализации комплекса мер в рамках приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России».

Включение задачи формирования рынка доступного жилья и обеспечения комфортных условий проживания в число приоритетных национальных проектов наряду с развитием образования и здравоохранения определяет социальную направленность нового этапа экономических преобразований в стране. Реальная возможность заработать на достойное жилье для значительных групп населения будет способствовать активизации их экономической деятельности, а четкое определение групп, перед которыми общество несет обязательства по удовлетворению их жилищных потребностей, – преодолению иждивенческих настроений у значительной части населения страны.

В результате реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» должна быть сформирована модель обеспечения жильем основных групп населения, достигнуты существенные

результаты по улучшению жилищных условий граждан Российской Федерации.

Второй этап реализации программы (2006—2010 гг.) предусматривает продолжение преобразований в жилищной сфере, а также реализацию комплекса мер в рамках приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России».

Граждане при строительстве или покупке жилья вправе получить в установленном порядке компенсации (субсидии), льготные кредиты, ссуды. Указом Президента РФ от 24.12.1993 № 2281 «О разработке и внедрении внебюджетных форм инвестирования жилищной сферы», в частности, предусматриваются меры по организации ипотечной и иной системы кредитования населения при строительстве, реконструкции и приобретении жилья на федеральном, региональном и местном уровнях, в том числе образование региональных и местных фондов развития жилищного строительства для использования средств этих фондов на строительство жилья социального использования, выплату компенсаций (субсидий) малоимущим и иным группам населения для оплаты строительства, приобретения и содержания жилья. Данным Указом было поручено Правительству РФ совместно с Центральным банком РФ утвердить Положение о жилищных кредитах, а также предусмотрено создание специального государственного органа – Федерального агентства по ипотечному жилищному кредитованию (в настоящее время действует ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» и созданы аналогичные ОАО в субъектах РФ).

Для реализации намеченных мер Президентом РФ в июне 1994 г. одновременно были изданы три указа, целью которых стало оказание помощи гражданам в строительстве (реконструкции) и приобретении жилья, расширение средств населения и иных внебюджетных источников финансирования в жилищной сфере и защиты их от инфляции, а также создание условий для обеспечения граждан Российской Федерации жильем.

Указом Президента РФ от 10.06.1994 № 1180 «О жилищных кредитах» определен общий порядок оказания кредитно-финансовой поддержки населению в решении жилищной проблемы при использовании гражданами собственных

средств. Утвержденное данным Указом *Положение о жилищных кредитах* устанавливает порядок предоставления банками на территории РФ юридическим и физическим лицам кредитов на строительство (реконструкцию) жилья, обустройство земельных участков, а также на приобретение жилья при условии залога недвижимого имущества (ипотека).

В соответствии с данным Положением при кредитовании строительства (реконструкции) или приобретении жилья банком могут предоставляться три вида жилищного кредита:

1) краткосрочный или долгосрочный кредит, предоставляемый юридическим и физическим лицам на приобретение и обустройство земли под предстоящее жилищное строительство (*земельный кредит*);

2) краткосрочный кредит на строительство (реконструкцию) жилья, предоставляемый юридическим и физическим лицам для финансирования строительных работ (*строительный кредит*);

3) долгосрочный кредит, предоставляемый физическим и юридическим лицам для приобретения жилья (*кредит на приобретение жилья*).

В Положении определены основные принципы, которые необходимо соблюдать, осуществляя жилищное кредитование: целевое использование, обеспеченность, срочность, платность, возвратность выданного кредита.

Основными документами, определяющими взаимоотношения банка и заемщика при предоставлении ссуды, являются кредитный договор и договор о залоге (об ипотеке).

Постановлением Правительства РФ от 11.01.2000 № 28 «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации» была одобрена Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации, в соответствии с которой формирование системы ипотечного жилищного кредитования признано одним из приоритетных направлений государственной жилищной политики. Концепция включает подробное описание формирования системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования, а также организационно-экономический механизм привлечения кредитных ресурсов в эту сферу. В частности, ею предусмотрено,

что:

долгосрочные ипотечные жилищные кредиты предоставляются на срок три года и более (оптимально на данном этапе 10—15 лет);

сумма кредита составляет не более 60—70% рыночной стоимости покупаемого жилья, являющегося при этом предметом залога;

заемщик обязан внести первоначальный взнос на оплату жилья, как правило, в сумме 30—40% его стоимости за счет собственных средств;

кредит и проценты по нему выплачиваются в форме ежемесячных платежей;

величина ежемесячного платежа по кредиту не должна превышать 30—35% совокупного дохода заемщика за соответствующий расчетный период. При процедуре оценки вероятности погашения кредита кредитор использует официально подтвержденную информацию о текущих доходах заемщика;

заемщик и все совершеннолетние члены его семьи дают нотариально заверяемое согласие на освобождение приобретенного за счет кредитных средств и переданного в ипотеку жилого помещения в случае обращения на него взыскания.

Указом Президента РФ от 10.06.1994 № 1182 «О выпуске и обращении жилищных сертификатов» установлено, что юридические лица, имеющие права заказчика при проведении строительства жилых домов, отведенный в установленном порядке земельный участок под жилищное строительство и проектную документацию на жилищное строительство, имеют право привлекать финансовые средства граждан Российской Федерации с использованием жилищных сертификатов.

Согласно *Положению о выпуске и обращении жилищных сертификатов*, утвержденному данным Указом, *жилищные сертификаты* – особый вид облигаций с индексируемой номинальной стоимостью, удостоверяющий право их собственника на приобретение квартиры (квартир) при условии приобретения пакета жилищных сертификатов, а также на получение от эмитента по первому требованию индексируемой номинальной стоимости жилищного сертификата.

Жилищные сертификаты выпускаются и обращаются в соответствии с установленными законодательством РФ правилами выпуска и обращения ценных

бумаг с учетом требований, предусмотренных названным выше Положением.

Важная особенность жилищных сертификатов состоит в том, что к выпуску и обращению на территории РФ допускаются только такие жилищные сертификаты, проспект которых прошел государственную регистрацию в Минфине России или его органах на местах и выпуски получили в установленном порядке государственный регистрационный номер. В случае нарушения данного требования выпуск жилищных сертификатов является незаконным и недействительным.

Положение определяет порядок регистрации проспекта эмиссии жилищных сертификатов, основания отказа в ней, а также порядок совершения сделок с жилищными сертификатами.

Эмитент жилищных сертификатов несет от своего имени обязательства по ним перед собственниками жилищных сертификатов.

Кроме того, в настоящее время выпуск жилищных сертификатов осуществляется в соответствии с *подпрограммой «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством»* федеральной целевой программы «Жилище» на 2002—2010 годы, утвержденной постановлением Правительства РФ от 31.12.2005 № 865. Ее целью является обеспечение жильем признанных в установленном порядке нуждающимися в улучшении жилищных условий (жилых помещениях) военнослужащих, сотрудников органов внутренних дел, подлежащих увольнению с военной службы (службы), и приравненных к ним лиц, а также других категорий граждан, определенных данной подпрограммой. С этой целью подпрограммой предусматривается использование средств федерального бюджета для предоставления гражданам предусмотренных в ней категорий *субсидии на приобретение жилья*. Участие в данной подпрограмме является добровольным. Действие указанной подпрограммы распространяется на военнослужащих, сотрудников органов внутренних дел и другие установленные в ней категории лиц, проходящих службу в соответствующих государственных органах и учреждениях, общая продолжительность службы которых в календарном исчислении составляет *10 лет и более* (за некоторыми

исключениями). Для реализации своего права на получение субсидии названные выше лица, а также другие категории граждан, указанные в подпрограмме, получают *государственные жилищные сертификаты*, выпуск и реализация которых в настоящее время осуществляются в соответствии с *Правилами*, утвержденными постановлением Правительства РФ от 21.03.2006 № 153. Полученный сертификат сдается его владельцем в банк для заключения договора банковского счета и открытия банковского счета, предназначенного для зачисления субсидии. На этот счет могут быть зачислены также личные или заемные (кредитные) средства гражданина – участника подпрограммы. Отбор банков, участвующих в реализации подпрограммы, осуществляется *на конкурсной основе*. Условия конкурса определяются государственным заказчиком подпрограммы по согласованию с Минфином России. Граждане – участники подпрограммы могут приобретать на рынке жилья у физических и (или) юридических лиц (одного или нескольких) жилое помещение (жилые помещения), в том числе индивидуальный жилой дом (часть дома), отвечающее установленным санитарным и техническим требованиям, благоустроенное применительно к условиям населенного пункта, выбранного для постоянного проживания, в том числе в сельской местности (с учетом надворных построек), как за счет субсидии, так и с дополнительным привлечением собственных или заемных (кредитных) средств. Владелец сертификата после заключения договора банковского счета в течение срока его действия, определяемого в зависимости от срока действия сертификата, представляет для оплаты приобретаемого жилья в банк по месту приобретения жилья договор банковского счета, договор на жилое помещение и свидетельство (свидетельства) о государственной регистрации права собственности на жилое помещение (жилые помещения). Банк осуществляет проверку представленных документов и при соблюдении установленных условий принимает договор на жилое помещение для оплаты.

Помимо названной выше подпрограммы, действует Федеральный закон от 20.08.2004 № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих», в соответствии с которым офицеры, заключившие первый контракт о прохождении военной службы *после 1 января 2005 г.* ,

прапорщики и мичманы, общая продолжительность военной службы которых по контракту составит *три года начиная с 1 января 2005 г.*, а также сержанты и старшины, солдаты и матросы, заключившие *второй* контракт о прохождении военной службы *не ранее 1 января 2005 г. и изъявившие на то желание*, являются участниками *накопительно-ипотечной системы*, в соответствии с которой на каждого военнослужащего открывается именной накопительный счет. Накопления для жилищного обеспечения, учитываемые на данном счете, формируются за счет следующих источников: 1) накопительные взносы за счет средств федерального бюджета; 2) доходы от инвестирования накоплений для жилищного обеспечения; 3) иные не запрещенные законодательством РФ поступления. Право на использование накоплений, учтенных на именном накопительном счете, возникает при наличии обстоятельств, предусмотренных в ст. 10 данного Федерального закона (общая продолжительность военной службы *20 лет и более*; увольнение военнослужащего, общая продолжительность службы которого составляет *десять лет и более* по основаниям, указанным в названном выше Федеральном законе, и др.). Кроме того, каждый участник накопительно-ипотечной системы *не менее чем через три года* после его включения в накопительно-ипотечную систему имеет право на заключение с уполномоченным федеральным органом договора целевого жилищного займа в целях: 1) приобретения жилого помещения под залог приобретаемого жилого помещения;

2) погашения первоначального взноса при получении ипотечного кредита (займа) и (или) погашения обязательств по такому кредиту (займу). *Целевой жилищный заем* предоставляется на период прохождения участником накопительно-ипотечной системы военной службы и является *беспроцентным* на этот период. Однако размер целевого жилищного займа не может превышать фактический объем средств, накопленных к моменту его предоставления на именном накопительном счете военнослужащего.

Указ Президента РФ от 10.06.1994 № 1181 «О мерах по обеспечению достройки не завершенных строительством жилых домов» направлен на сокращение объемов расходов по поддержанию не завершенных строительством жилых домов и обеспечению их достройки и ввода в эксплуатацию. Этим Указом

утверждено *Положение о порядке передачи для завершения строительства и продажи не завершённых строительством жилых домов*, в соответствии с которым осуществляются организация и проведение инвестиционных или коммерческих конкурсов по передаче для завершения строительства и продаже не завершённых строительством в связи с отсутствием финансирования жилых домов, состоящих в федеральной собственности, в том числе находящихся в ведении предприятий и оперативном управлении учреждений, финансируемых из федерального бюджета, за исключением объектов молодежных жилых комплексов.

В связи с ухудшающейся демографической ситуацией в стране в последнее время значительное внимание уделяется обеспечению повышения рождаемости, что требует, в частности, создания нормальных жилищных условий для молодых семей. Соответствующие мероприятия продолжают осуществляться в рамках подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище» на 2002—2010 годы, второй этап реализации которой (2006—2010 гг.) начался с 1 января 2006 г. В соответствии с данной подпрограммой молодым семьям, признанным нуждающимися в жилых помещениях, за счет бюджетных средств предоставляются *субсидии на приобретение жилья*, в том числе на погашение первоначального взноса при получении ипотечного кредита или займа для приобретения жилья или строительства индивидуального жилого дома. Участником подпрограммы может быть молодая семья, возраст супругов в которой не превышает 30 лет, либо неполная семья, состоящая из одного молодого родителя, возраст которого не превышает 30 лет, и одного и более детей и нуждающаяся в улучшении жилищных условий. Размер субсидии составляет *не менее 35%* средней стоимости жилья, определяемой в соответствии с требованиями подпрограммы (в том числе 10% – за счет средств федерального бюджета и не менее 25% – за счет средств бюджетов субъектов РФ и местных бюджетов), – для молодых семей, *не имеющих детей*, а также не менее 40% средней стоимости жилья, определяемой в соответствии с требованиями подпрограммы (в том числе 10% – за счет средств федерального бюджета и не менее 30% – за счет средств бюджетов субъектов РФ и

местных бюджетов), – для молодых семей, имеющих *одного и более ребенка*. Кроме того, *субъекты РФ*, участвующие в реализации подпрограммы, дополнительно предоставляют молодой семье – участнику подпрограммы субсидию в размере *не менее 5%* средней стоимости жилья при рождении (усыновлении) одного ребенка на цели погашения части ипотечного жилищного кредита или займа либо компенсации затраченных молодой семьей собственных средств на приобретение жилья или строительство индивидуального жилья. Условием получения субсидии является наличие у молодой семьи дополнительных средств – собственных средств или средств ипотечного жилищного кредита или займа, необходимых для оплаты приобретаемого жилого помещения. По мере развития системы страхования ипотечных жилищных кредитов дополнительно будет рассмотрена возможность оказания поддержки молодым семьям за счет средств федерального бюджета, бюджетов субъектов РФ и местных бюджетов в уплате страховых взносов по этому виду добровольного страхования, что позволит снизить размер первоначального взноса при получении молодыми семьями ипотечных кредитов *до 5—10%* стоимости жилья. Порядок предоставления молодым семьям субсидий на приобретение жилья, в том числе уплату первоначального взноса при получении ипотечного жилищного кредита или займа, устанавливается *Правительством РФ*.

Важным шагом в направлении решения жилищной проблемы послужило принятие законодательного пакета, состоящего из 26 федеральных законов, регулирующих жилищные и связанные с ними отношения, которые были подписаны Президентом РФ в августе и декабре 2004 г. В состав данных законов входят ЖК, Градостроительный кодекс, Федеральный закон «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих», Закон о кредитных историях, Закон об участии в долевом строительстве, Закон о кооперативах, Федеральный закон от 30.12.2004 № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» и ряд других федеральных законов. Ими регулируется весьма широкий круг вопросов, относящихся к проблеме обеспечения граждан жильем; при этом учитываются те изменения, которые произошли в социально-экономической сфере жизни нашей страны за последние

годы.

Субъектами РФ принимаются также свои законы и иные нормативные правовые акты, предусматривающие выплату компенсаций (субсидий) гражданам на строительство и приобретение жилья и другие виды государственной помощи и содействия им в жилищной сфере. Органы государственной власти и органы местного самоуправления оказывают гражданам помощь и поддержку как в прямой, так и в косвенной формах.

Прямая бюджетная поддержка граждан и юридических лиц (жилищных, жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, иных объединений собственников) осуществляется органами государственной власти с целью улучшения жилищных условий граждан путем:

- 1) адресной помощи гражданам при приобретении и строительстве жилья;
- 2) финансирования строительства государственного и муниципального жилья, предоставляемого нуждающимся в жилых помещениях;
- 3) выделения дотаций на обслуживание, содержание, ремонт, эксплуатацию жилищного фонда, а также предоставление коммунальных услуг.

Косвенные формы государственного стимулирования способствуют созданию экономических условий, определяющих эффективное развитие жилищного рынка, в рамках которого поощряются инвестиции денежных средств граждан и юридических лиц в жилищную сферу.

К мерам, направленным на увеличение данных инвестиций, относятся предоставление льгот для коммерческих банков, выдающих долгосрочные ипотечные кредиты гражданам на покупку жилья, выпуск муниципальных жилищных займов и другие формы стимулирования.

Оказывая содействие гражданам в решении жилищной проблемы, государство и органы местного самоуправления создают необходимые условия для осуществления жилищного строительства. Большое значение при этом имеет регулирование порядка предоставления *земельных участков* под такое строительство. Как предусмотрено ч. 1 ст. 35 Градостроительного кодекса, в результате градостроительного зонирования могут определяться *жилые зоны*, в состав которых могут включаться зоны застройки жилыми домами: 1)

индивидуальными; 2) малоэтажными; 3) среднеэтажными; 4) многоэтажными; 5) иных видов. Жилые дома могут также включаться в перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах (ч. 2 и 6 ст. 35).

Действующее земельное законодательство содержит нормы, обеспечивающие предоставление земельных участков для жилищного строительства. В частности, п. 4 ст. 28 ЗК предусматривает недопустимость отказа в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для строительства, за исключением случаев:

изъятия земельных участков из оборота;

установленного федеральным законом запрета на приватизацию земельных участков;

резервирования земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Не допускается отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, ограниченных в обороте и находящихся в государственной или муниципальной собственности, если федеральным законом разрешено предоставлять их в собственность граждан и юридических лиц.

В соответствии с Федеральным законом от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» ЗК дополнен ст. 30.1, согласно которой отдельные участки для осуществления жилищного строительства предоставляются в двух формах: *в собственность* или *в аренду*. При этом предоставление земельных участков для данной цели упрощено, поскольку не требуется предварительного согласования места размещения объекта.

При предоставлении земельного участка для осуществления на нем жилищного строительства в обязательном порядке проводится *аукцион* по продаже земельного участка или по продаже права на заключение договора аренды земельного участка. Порядок проведения такого аукциона определяется ст. 38.1, включенной в ЗК тем же Федеральным законом. Непосредственно договор купли-

продажи или аренды земельного участка с лицом, подавшим заявление о его предоставлении, заключается лишь в том случае, если аукцион признан несостоявшимся на том основании, что в нем участвовали менее двух участников. Проведение указанных аукционов в большей мере обеспечит надлежащее использование земельных участков, предоставляемых под жилищное строительство.

Стимулирующее воздействие на предоставление земельных участков под жилищное строительство призвана оказать новая норма, включенная в БК Федеральным законом от 20.08.2004 № 111-ФЗ «О внесении изменения в статью 60 Бюджетного кодекса Российской Федерации», согласно которой до разграничения государственной собственности на землю в местный бюджет в полном объеме поступают доходы от продажи и передачи в аренду находящихся в государственной собственности земельных участков, расположенных в границах муниципальных образований и предназначенных для целей жилищного строительства (п. 4 указанной статьи).

По общему правилу, для осуществления строительства необходима подготовка *проектной документации*. Однако в соответствии с ч. 3 ст. 48 Градостроительного кодекса осуществление подготовки такой документации *не требуется* при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов *индивидуального жилищного строительства* (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей *не более чем три*, предназначенных для проживания одной семьи). Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства. Строительство, реконструкция объектов жилищного строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, осуществляется на основании *разрешения на строительство* (ч. 2 ст. 51).

Для выдачи разрешения на строительство необходимо представление градостроительного плана земельного участка. Необходимо отметить, что в случае, если физическое или юридическое лицо обращается в орган местного

самоуправления с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, не требуется проведение процедур, предусмотренных ч. 1—16 ст. 46 Градостроительного кодекса. Орган местного самоуправления в таких случаях предоставляет заявителю градостроительный план земельного участка *без взимания платы* (ч. 17 ст. 46).

К заявлению на выдачу разрешения на строительство в целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства прилагается *ограниченный* круг документов. Такими документами являются:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства (ч. 9 ст. 51).

Так же, как и предоставление градостроительного плана земельного участка по заявлению физического или юридического лица, выдача разрешения на строительство осуществляется *без взимания платы* (ч. 15 ст. 51).

Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение же *на индивидуальное жилищное строительство* выдается *на десять лет* (ч. 19 ст. 51).

Наличие в новом градостроительном законодательстве приведенных выше норм упрощает решение административных вопросов, связанных с осуществлением строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов жилищного строительства, и удешевляет решение этих вопросов.

Все большее распространение продажи жилья в рассрочку с длительными сроками его оплаты породило проблему возмещения инвестированных в жилищное строительство средств. Одним из способов решения этой проблемы является выпуск *ипотечных ценных бумаг*. Первый специальный закон, принятый в данной области, – Закон об ипотечных ценных бумагах. В соответствии со ст. 2 Закона выпускались два вида ипотечных ценных бумаг: 1) *облигации с ипотечным*

покрытием; 2) *ипотечные сертификаты участия*. Федеральным законом от 29.12.2004 № 193-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон „Об ипотечных ценных бумагах“» особо выделен такой вид ценных бумаг, как жилищные облигации с ипотечным покрытием, которые представляют собой разновидность облигаций с ипотечным покрытием.

Жилищная облигация с ипотечным покрытием – облигация с ипотечным покрытием, в состав которого входят только права требования, обеспеченные залогом жилых помещений. К отношениям, возникающим в связи с эмиссией данных облигаций, применяются общие нормы, регулирующие отношения, возникающие в связи с эмиссией облигаций с ипотечным покрытием, за исключениями, предусмотренными Законом.

Согласно новой норме, включенной в абз. 2 ч. 3 ст. 3 Закона об ипотечных ценных бумагах Федеральным законом от 29.12.2004 № 193-ФЗ, в состав ипотечного покрытия жилищных облигаций с ипотечным покрытием *не могут* входить требования, обеспеченные залогом недвижимого имущества, *строительство которого не завершено*. Приведенное правило повышает надежность ипотечного покрытия по жилищным облигациям с таким покрытием и защищает интересы приобретателей данного вида ипотечных ценных бумаг. Размер (сумма) обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие облигаций, не может быть меньше 80% общей номинальной стоимости облигаций (ч. 1 ст. 13).

Эмиссия облигаций с ипотечным покрытием может осуществляться только ипотечными агентами и кредитными организациями. В соответствии с п. 2 ст. 102 ГК акционерное общество вправе выпускать облигации на сумму, не превышающую размер уставного капитала либо величину обеспечения, предоставленного в этих целях третьими лицами после полной оплаты уставного капитала. При отсутствии обеспечения выпуск облигаций допускается не ранее третьего года существования акционерного общества и при условии надлежащего утверждения к этому времени двух годовых балансов общества. Однако Федеральным законом от 29.12.2004 № 192-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием

Федерального закона „Об ипотечных ценных бумагах“» в данный пункт внесено дополнение, согласно которому указанные ограничения на выпуск облигаций не распространяются на выпуск облигаций с ипотечным покрытием. Аналогичным образом данный Федеральный закон дополнил и п. 2 ст. 31 Федерального закона от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью».

Под *ипотечным агентом* понимается специализированная коммерческая организация, которая соответствует установленным ст. 8 Закона об ипотечных ценных бумагах требованиям, исключительным предметом деятельности которой является приобретение прав требования по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) залладных и которой в соответствии с Законом предоставлено право осуществлять эмиссию облигаций с ипотечным покрытием.

Предусмотренная законом деятельность может осуществляться только ипотечным агентом *в форме акционерного общества* (абз. 4 ч. 1 ст. 8 Закона об ипотечных ценных бумагах).

Облигации с ипотечным покрытием могут быть выпущены как в документарной, так и в бездокументарной форме. Они должны закреплять право их владельцев на получение процента, размер которого определен решением о выпуске облигаций с ипотечным покрытием (ч. 1 ст. 10). Выплата процентов по облигациям с ипотечным покрытием должна осуществляться *не реже чем раз в год* (ч. 2 ст. 10).

Ипотечный сертификат участия – это именная ценная бумага, удостоверяющая долю ее владельца в праве общей собственности на ипотечное покрытие, право требовать от выдавшего ее лица надлежащего доверительного управления ипотечным покрытием, право на получение денежных средств, полученных во исполнение обязательств, требования по которым составляют ипотечное покрытие, а также иные права, предусмотренные ст. 2.

Выдача ипотечных сертификатов участия может осуществляться только коммерческими организациями, имеющими *лицензии* на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, а также *кредитными организациями* (ч. 1 ст. 17).

Выдача ипотечных сертификатов участия является основанием для возникновения *общей долевой собственности* владельцев этих сертификатов на ипотечное покрытие, под которое они выдаются, и учреждения доверительного управления таким ипотечным покрытием. Общая долевая собственность на ипотечное покрытие возникает одновременно с учреждением доверительного управления этим ипотечным покрытием (ч. 2 ст. 17).

Законом устанавливается *особый режим* общей долевой собственности владельцев ипотечных сертификатов участия, в соответствии с которым раздел имущества, составляющего ипотечное покрытие, и выдел из него доли в натуре *не допускаются*. Кроме того, условием договора доверительного управления ипотечным покрытием является отказ физического или юридического лица от осуществления преимущественного права приобретения доли в праве общей долевой собственности на имущество, составляющее ипотечное покрытие. При этом соответствующее право прекращается (ч. 2 ст. 18).

Каждый ипотечный сертификат участия удостоверяет одинаковый объем прав, в том числе одинаковую долю в праве общей собственности на ипотечное покрытие. Такой сертификат является *бездокументарной* ценной бумагой, *не имеющей номинальной стоимости*. Ипотечные сертификаты участия свободно обращаются, в том числе через организаторов торговли на рынке ценных бумаг.

Выпуск ипотечных ценных бумаг обеспечивает дополнительное привлечение средств физических и юридических лиц в жилищное строительство и тем самым способствует решению жилищной проблемы.

Жилищное строительство является дорогостоящим и потому во многих случаях осуществляется с использованием заемных средств. При этом заимодавцы должны быть уверены в надлежащем исполнении заемщиком своих обязательств. В определенной мере созданию такой уверенности должен способствовать принятый в 2004 г. Закон о кредитных историях. Согласно п. 1 ст. 3 под *кредитной историей* понимается информация, состав которой определен этим Законом и которая характеризует исполнение заемщиком принятых на себя обязательств по договорам займа (кредита) и хранится в бюро кредитных историй. Кредитная история состоит из трех частей: 1) титульной; 2) основной; 3) дополнительной

(закрытой).

В *титульной части* содержатся сведения о субъекте кредитной истории – заемщике (физическом или юридическом лице).

В *основной части* содержатся указанные в ст. 4 сведения о заемщике и сведения в отношении обязательства заемщика (для каждой записи кредитной истории). Здесь, в частности, должны находиться сведения о сумме обязательства заемщика на дату заключения договора займа (кредита), сроке исполнения обязательства в полном размере, сроке уплаты процентов в соответствии с договором займа (кредита), о дате и сумме фактического исполнения обязательств заемщика в полном и (или) неполном размерах, о погашении займа (кредита) за счет обеспечения в случае неисполнения заемщиком своих обязательств по договору; о фактах рассмотрения судом споров по договору займа (кредита) и содержании резолютивных частей судебных актов, вступивших в законную силу, за исключением информации, указанной в дополнительной (закрытой) части кредитной истории.

В *дополнительной (закрытой) части* кредитной истории содержатся сведения в отношении источника формирования кредитной истории и ее пользователей.

Бюро кредитных историй является юридическим лицом, зарегистрированным в соответствии с законодательством РФ и оказывающим в соответствии с Законом о кредитных историях услуги по формированию, обработке и хранению кредитных историй, а также по предоставлению кредитных отчетов и сопутствующих услуг. Обязательным требованием, предъявляемым к бюро кредитных историй, является наличие у него *лицензии* на осуществление деятельности по технической защите конфиденциальной информации. Федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление функций по контролю и надзору за деятельностью бюро кредитных историй (в настоящее время – Федеральная служба по финансовым рынкам), ведет *государственный реестр бюро кредитных историй*. Основания для отказа во внесении записи о юридическом лице в данный реестр предусмотрены ч. 7 ст. 15.

В качестве *источника формирования кредитной истории* выступает

организация, являющаяся заимодавцем (кредитором) по договору займа (кредита) и представляющая информацию, входящую в состав кредитной истории, в бюро кредитных историй. Данная информация представляется на основании договора об оказании информационных услуг (ч. 1 ст. 5). Источник формирования кредитной истории представляет информацию в бюро кредитных историй *только при наличии на это письменного или иным способом документально зафиксированного согласия заемщика*. Согласие заемщика на представление информации в бюро кредитных историй может быть получено в любой форме, позволяющей однозначно определить получение такого согласия (ч. 4 ст. 5).

В соответствии с ч. 3 ст. 5 *кредитные организации* обязаны представлять всю имеющуюся информацию, определенную в ст. 4, в отношении всех заемщиков, давших согласие на ее представление, в указанном выше порядке хотя бы в одно бюро кредитных историй, включенное в государственный реестр бюро кредитных историй.

В качестве *пользователя кредитной истории* может выступать индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, получившие письменное или иным способом документально зафиксированное согласие субъекта кредитной истории на получение кредитного отчета для заключения договора займа (кредита). *Кредитный отчет* представляет собой документ, который содержит информацию, входящую в состав кредитной истории, и который бюро кредитных историй предоставляет по запросу пользователя кредитной истории и иных лиц, имеющих право на получение указанной информации в соответствии с Законом о кредитных историях. При этом пользователю кредитной истории не предоставляется информация, составляющая ее дополнительную (закрытую) часть. Кредитный отчет предоставляется пользователю кредитной истории на основании договора с бюро кредитных историй об оказании информационных услуг.

Помимо пользователя кредитной истории, кредитный отчет может предоставляться по его запросу самому субъекту кредитной истории для ознакомления с ней. Кроме того, в Центральный каталог кредитных историй представляется титульная часть кредитного отчета. В суд (судье) по уголовному

делу, находящемуся в его производстве, а при наличии согласия прокурора – в органы предварительного следствия по возбужденному уголовному делу, находящемуся в их производстве, представляется дополнительная (закрытая) часть кредитной истории.

Центральный каталог кредитных историй создается Банком России. Данный каталог хранит информацию, составляющую титульные части кредитных историй, которые ведут бюро кредитных историй на территории РФ, информацию о том, в каких бюро кредитных историй хранятся кредитные истории, соответствующие указанным титульным частям, а также коды субъектов кредитных историй либо информацию, позволяющую определить правильность предъявленного (введенного, содержащегося в запросе) кода субъекта кредитной истории. Центральный каталог кредитных историй представляет информацию о бюро кредитных историй, в котором (которых) хранится (хранятся) кредитная история (кредитные истории) субъекта кредитной истории, этому субъекту кредитной истории (кредитных историй) и пользователям кредитной истории (кредитных историй) по форме и в порядке, которые установлены Банком России, *на безвозмездной основе*.

Созданию более благоприятных условий для жилищного строительства способствует проводимая государством в последнее время политика в области налогов и сборов. Федеральным законом от 20.08.2004 № 104-ФЗ «О внесении изменений в статью 4 Закона Российской Федерации „О государственной пошлине“» был установлен небольшой размер государственной пошлины, уплачиваемой за нотариальное удостоверение договоров об ипотеке в случаях, когда такое удостоверение предусмотрено законом:

за удостоверение договоров об ипотеке жилого помещения в обеспечение возврата кредита (займа), предоставленного на приобретение или строительство жилого дома, квартиры – *200 руб.;*

за удостоверение договоров об ипотеке другого недвижимого имущества – *0,3% суммы договора, но не более 3000 руб.* (при обычной ставке за нотариальное удостоверение договоров, составлявшей 1,5% суммы договора).

Этим же Федеральным законом была отменена уплата государственной

пошлины за государственную регистрацию договора о залоге недвижимости (договора об ипотеке) и за выдачу документа о данной регистрации, а также за предоставление выписки из реестра государственной регистрации договора об ипотеке.

После утраты силы с 1 января 2005 г. Закона РФ «О государственной пошлине» в соответствии с Федеральным законом от 02.11.2004 № 127-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые законодательные акты Российской Федерации, а также о признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации» *аналогичным образом* решен вопрос о размере государственной пошлины, уплачиваемой за государственную регистрацию договоров об ипотеке, за исключением договоров об ипотеке морских и воздушных судов, а также судов внутреннего плавания (подп. 4 п. 1 ст. 333.24 НК). В то же время за государственную регистрацию договора об ипотеке, включая внесение в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи об ипотеке как обременении прав на недвижимое имущество, государственная пошлина уплачивается физическими лицами – в размере *500 руб.*, организациями – в размере *2000 руб.* (подп. 22 п. 1 ст. 333.33 НК).

В соответствии с дополнениями, внесенными в п. 2 ст. 146 и п. 3 ст. 149 НК, операции по реализации земельных участков (долей в них), реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них и передача доли в праве на общее имущество в многоквартирном доме при реализации квартир *не облагаются налогом на добавленную стоимость* (см. Федеральный закон от 20.08.2004 № 109-ФЗ «О внесении изменений в статьи 146 и 149 части второй Налогового кодекса Российской Федерации», который вступил в силу с 1 января 2005 г.).

Ранее от обложения налогом на добавленную стоимость были освобождены услуги по предоставлению в пользование жилых помещений в жилищном фонде всех форм собственности (подп. 10 п. 2 ст. 149 НК).

Значительные налоговые льготы предоставляются при осуществлении купли-продажи жилых помещений и земельных участков. Так, в соответствии с абз. 1 и 2

подп. 1 п. 1 ст. 220 НК (см. Федеральный закон от 20.08.2004 № 112-ФЗ «О внесении изменений в статьи 220 и 224 части второй Налогового кодекса Российской Федерации») при определении размера налоговой базы налогоплательщик имеет право на получение *имущественных налоговых вычетов* в суммах, полученных им в налоговом периоде от продажи жилых домов, квартир, комнат, *включая приватизированные жилые помещения*, земельных участков *и долей в указанном имуществе*, находившихся в собственности налогоплательщика *менее трех лет* (ранее этот срок составлял пять лет), но не превышающих в целом *1 млн руб.* При продаже данного имущества и долей в нем, находившихся в собственности налогоплательщика *три года и более*, имущественный налоговый вычет предоставляется в размере *полной суммы, полученной налогоплательщиком при их продаже.*

Вместо использования права на получение указанного имущественного налогового вычета налогоплательщик вправе уменьшить сумму своих облагаемых налогом доходов на сумму фактически произведенных им и документально подтвержденных расходов, связанных с получением этих доходов.

Налогоплательщик имеет право на получение имущественного налогового вычета в сумме, израсходованной им на новое строительство либо приобретение на территории РФ жилого дома, квартиры, комнаты или доли (долей) в них, в размере фактически произведенных расходов, а также в сумме, направленной на погашение процентов *по целевым займам (кредитам), полученным от кредитных и иных организаций РФ* (а не только по ипотечным кредитам, полученным налогоплательщиком в банках РФ, как предусматривалось ранее) и фактически израсходованных им на новое строительство либо приобретение на территории РФ жилого дома, квартиры, комнаты или доли (долей) в них.

Принятие к вычету *расходов на достройку и отделку приобретенного дома или отделку приобретенной квартиры, комнаты* возможно в том случае, если в договоре, на основании которого осуществлено такое приобретение, указано приобретение незавершенным строительством жилого дома, квартиры, комнаты (прав на квартиру, комнату) без отделки или доли (долей) в них.

Общий размер данного имущественного налогового вычета не может

превышать 1 млн руб. без учета сумм, направленных на погашение процентов по целевым займам (кредитам), полученным от кредитных и иных организаций РФ и фактически израсходованным им на новое строительство либо приобретение на территории РФ жилого дома, квартиры, комнаты или доли (долей) в них.

Повторное предоставление налогоплательщику такого имущественного налогового вычета не допускается.

Если в налоговом периоде имущественный налоговый вычет не может быть использован полностью, его остаток может быть перенесен на последующие налоговые периоды до полного его использования (подп. 2 п. 1 ст. 220 НК).

В соответствии с Федеральным законом от 20.08.2004 № 112-ФЗ из сумм экономии на процентах при получении налогоплательщиками заемных (кредитных) средств в части превышения размеров, указанных в п. 2 ст. 212 НК, для которых установлена повышенная (35%) налоговая ставка, исключены доходы в виде материальной выгоды, полученной от экономии на процентах за пользование налогоплательщиками целевыми займами (кредитами), полученными от кредитных и иных организаций РФ и фактически израсходованными ими на новое строительство либо приобретение на территории РФ жилого дома, квартиры или доли (долей) в них, на основании документов, подтверждающих целевое использование таких средств (абз. 5 п. 2 ст. 224 НК).

Тем же Федеральным законом ст. 224 НК дополнена п. 5, устанавливающим в отношении доходов в виде процентов по облигациям с ипотечным покрытием, эмитированным до 1 января 2007 г., а также по доходам учредителей доверительного управления ипотечным покрытием, полученным на основания приобретения ипотечных сертификатов участия, выданных управляющим ипотечным покрытием до 1 января 2007 г., пониженную налоговую ставку (9%).

Согласно п. 18 ч. 2 ст. 250 НК внереализационными доходами, учитываемыми при определении налоговой базы для расчета налога на прибыль организаций, признаются суммы кредиторской задолженности (обязательства перед кредиторами), списанной в связи с истечением срока исковой давности или по другим основаниям, за исключением случаев, предусмотренных подп. 21 п. 1 ст. 251 НК. Однако Федеральным законом от 20.08.2004 № 105-ФЗ «О внесении

изменений в статьи 250 и 251 части второй Налогового кодекса Российской Федерации» данный пункт дополнен указанием на то, что его положения не распространяются на списание ипотечным агентом кредиторской задолженности *в виде обязательств перед владельцами облигаций с ипотечным покрытием*. Кроме того, п. 1 ст. 251 НК тот же Федеральный закон дополнил подп. 29, в соответствии с которым при определении указанной налоговой базы не учитываются доходы в виде имущества, включая денежные средства, и (или) имущественных прав, *которые получены ипотечным агентом в связи с его уставной деятельностью*. Таким образом, ипотечным агентам, т. е. специализированным коммерческим организациям, исключительным предметом деятельности которых является приобретение прав требования по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и залладных и которым предоставлено право осуществлять эмиссию облигаций с ипотечным покрытием, как и гражданам, продающим и приобретающим жилье, предоставлены существенные налоговые льготы.

В соответствии с новой редакцией п. 4 ст. 284 НК установлены пониженные налоговые ставки, которые должны применяться при определении налоговой базы для расчета налога на прибыль организаций по операциям с ипотечными ценными бумагами. Так, по доходам в виде процентов по облигациям с ипотечным покрытием, эмитированным после 1 января 2007 г., и доходам учредителей доверительного управления ипотечным покрытием, полученным на основании приобретения ипотечных сертификатов участия, выданных управляющим ипотечным покрытием после 1 января 2007 г., должна применяться налоговая ставка в размере 15% (при общей налоговой ставке – 24%). По доходам в виде процентов по облигациям с ипотечным покрытием, эмитированным до 1 января 2007 г., и доходам учредителей доверительного управления ипотечным покрытием, полученным на основании приобретения ипотечных сертификатов участия, выданных управляющим ипотечным покрытием до 1 января 2007 г., установлена налоговая ставка в размере 9% (см. Федеральный закон от 20.08.2004 № 107-ФЗ «О внесении изменения в статью 284 части второй Налогового кодекса Российской Федерации»).

Федеральным законом от 20.08.2004 № 116-ФЗ «О внесении изменений в

статью 8 Закона Российской Федерации „О плате за землю“» была установлена льготная налоговая ставка и в отношении налога за земли, предоставленные физическим лицам для индивидуального жилищного строительства или занятые жилищным фондом (государственным, муниципальным, общественным, кооперативным, индивидуальным). Указанный налог взимался со всей площади земельного участка в размере 3% ставок земельного налога, установленных в городах и поселках городского типа, но не менее 10 руб. за кв. м.

С 1 января 2005 г. соответствующие налоговые ставки непосредственно устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга) и не могут превышать 0,3% (при общей налоговой ставке 1,5%) кадастровой стоимости земельных участков по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом, в отношении земельных участков, занятых *жилищным фондом* и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящейся на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или предоставленных *для жилищного строительства* (ст. 390—391, 394 НК).

1.5. Принципы жилищного права

В сфере жилищных отношений, как и в любой другой области общественных отношений, регулируемых правом, действует *принцип законности*. Применение данного принципа к жилищным отношениям имеет свою специфику. Так, эти отношения регулируются не только Конституцией и федеральными законами, как многие другие отношения, но также законами и другими нормативными правовыми актами субъектов РФ. Следовательно, для соблюдения указанного принципа требуется выполнение предписаний не только федерального законодательства, но и законодательства субъектов РФ. Кроме того, для реализации этого принципа необходимо, чтобы региональные нормативные

правовые акты, принимаемые по вопросам жилищного права, не противоречили федеральным законодательным актам. При расхождении тех и других должны применяться нормы федерального закона как имеющие большую юридическую силу.

Имеется специфика и в характере тех отношений, на которые распространяется действие принципа законности как принципа жилищного права. Так, весьма важным является соблюдение законности при постановке на учет граждан, нуждающихся в жилых помещениях, предоставлении жилья на условиях социального найма, где на практике нередко встречаются нарушения. Равным образом недопустимо нарушение жилищных норм при заключении, исполнении и расторжении договоров как социального, так и коммерческого найма, а также других правил, относящихся к области жилищных отношений.

Принцип стабильности права на жилище выражается в обеспечении особой устойчивости пользования жилищем. В связи с этим Конституция (ч. 1 ст. 40) предусматривает недопустимость произвольного лишения жилища. Согласно ч. 4 ст. 3 ЖК никто не может быть выселен из жилого помещения или ограничен в праве пользования жилым помещением, в том числе в праве получения коммунальных услуг, иначе как по основаниям и в порядке, которые предусмотрены этим Кодексом, другими федеральными законами. Данный принцип получил дальнейшее развитие в жилищном и гражданском законодательстве, где предусмотрен ограниченный перечень оснований расторжения договора найма жилого помещения по требованию наймодателя и установлено, что такое расторжение договора производится в судебном порядке (ч. 4 ст. 83 ЖК, п. 2 ст. 687 ГК).

Следующий принцип жилищного права – *принцип доступности пользования жильем*, который выражается в обеспечении всем гражданам реальной возможности иметь жилье и пользоваться им на различных основаниях: на праве собственности, по договору социального или коммерческого найма и т. д. Реализация этого принципа обеспечивается прежде всего посредством оказания помощи гражданам со стороны государства, муниципальных образований, предприятий, организаций, воинских частей и формирований в приобретении или

строительстве жилья. Эта помощь осуществляется в форме содействия гражданам в получении банковских кредитов, непосредственном предоставлении безвозмездных субсидий, установлении налоговых льгот, выпуске жилищных ценных бумаг. Указанный принцип осуществляется также посредством предоставления жилых помещений внаем или по иным основаниям малоимущим гражданам, военнослужащим и другим указанным в законе категориям граждан, нуждающимся в жилье.

Принцип неприкосновенности жилища направлен на обеспечение таких условий пользования жилыми помещениями, которые обеспечивают покой граждан и ограничивают получение сведений об их частной жизни без их согласия. Для достижения этих целей в ст. 25 Конституции четко определено, 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. Применительно к данной норме важно отметить, что запрещение проникновения в жилище означает не только недопустимость вхождения в жилище, но и получения сведений о том, что в нем происходит (например, посредством установки в жилом помещении подслушивающих устройств) без согласия на то проживающих в нем граждан. Незаконное проникновение в жилище, совершенное вопреки воле проживающих в нем лиц, образует состав преступления (ст. 139 УК).

Согласно ч. 3 ст. 3 ЖК проникновение в жилище без согласия проживающих в нем на законных основаниях граждан допускается в случаях и порядке, предусмотренных федеральным законом, только в целях спасения жизни граждан и (или) их имущества, обеспечения их личной безопасности или общественной безопасности при аварийных ситуациях, стихийных бедствиях, катастрофах, массовых беспорядках либо иных обстоятельствах чрезвычайного характера, а также в целях задержания лиц, подозреваемых в совершении преступлений, пресечения совершаемых преступлений или установления обстоятельств совершенного преступления либо произошедшего несчастного случая.

1.6. Место жилищного права в системе права

В юридической науке имеются различные суждения по поводу юридической природы жилищного права. По мнению ряда ученых (И.Л. Брауде, В.Н. Литовкин и др.), жилищное право представляет собой *институт, составную часть или подотрасль гражданского права*. Данная точка зрения высказывалась, в основном, в период до принятия обособленного жилищного законодательства (Основы жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик; ЖК РСФСР) и основывается на понимании жилищного права как права, главным образом регулирующего пользование жилыми помещениями. Что же касается других правовых норм, в частности, регулирующих управление жилищным фондом и его эксплуатацию, то они рассматриваются авторами, придерживающимися такой позиции, как нормы, регулирующие иные, не жилищные отношения.

Вместе с тем из содержания и смысла действующего жилищного законодательства очевидно, что жилищное право в настоящее время выступает как совокупность правовых норм, которая не ограничивается только регулированием пользования жилыми помещениями, а охватывает весь комплекс вопросов, связанных с формированием и использованием жилищного фонда, включая вопросы управленческого характера. Соответственно, существует взгляд, согласно которому жилищное право есть не что иное, как *комплексная отрасль права или законодательства*, в которой объединены нормы и правовые институты гражданского, административного и других отраслей права (СМ. Корнеев, Ю.К. Толстой, П.И. Седугин, П.В. Крашенинников).

В литературе также высказано мнение, что жилищное право представляет собой *самостоятельную отрасль* в системе права (П.С. Никитюк). Данная точка зрения, на наш взгляд, правильна. Не касаясь общетеоретического вопроса о правомерности выделения так называемых комплексных отраслей права, следует отметить, что жилище – это настолько специфический и социально значимый вид материального блага, используемого человеком, что возникающие по этому поводу отношения представляют собой самостоятельный объект правового регулирования. Существование жилищного права как отдельной отрасли права

подтверждается также произошедшими в 80-х гг. XX в. обособлением и кодификацией жилищного законодательства, что вообще не является характерным для так называемых комплексных отраслей права, если даже признать их существование реальным, хотя в юридической науке и оно вызывает споры.

Вместе с тем необходимо отметить, что особенность жилищного права как отрасли права, в значительной мере вызывающая непризнание ее отдельного существования в системе права, заключается в том, что многие нормы этого права смежные с нормами гражданского, административного, земельного, финансового права, поскольку те и другие регулируют одни и те же отношения. Между тем, жилищно-правовые нормы направлены не на урегулирование управленческих, имущественных, кредитных и иных отношений как таковых, что свойственно нормам специально регулирующих эти отношения отраслей права, а направлены на обеспечение удовлетворения специфической потребности граждан в жилье, т. е. регулируют соответствующие отношения под иным углом зрения, с иной стороны.

Специфической чертой общественных отношений, регулируемых нормами жилищного права, является то, что они возникают по поводу особого материального объекта – жилища (жилого дома, квартиры, комнаты и т. д.), специально предназначенного для проживания граждан.

Для жилищных отношений характерен и особый круг их субъектов. Так, их участниками являются, во-первых, жилищные органы, функции которых выполняют соответствующие государственные, муниципальные и другие органы, и жилищ – но-эксплуатационные организации, во-вторых, граждане, выступающие в качестве собственников жилых помещений, их нанимателей, поднанимателей, временных жильцов и т. д.

Жилищное право как отрасль права имеет свой метод правового регулирования. Данный метод может быть определен как *императивно-диапозитивный*. Так, нормам, устанавливающим общие положения жилищного права, регулирующим порядок управления жилищным фондом, учет граждан, нуждающихся в жилых помещениях, и т. п., присуще регулирование общественных отношений посредством предписаний, носящих властный характер. В то же время отношения, возникающие в связи с использованием жилыми

помещениями, регулируются в значительной мере диспозитивными, т. е. допускающими определение их содержания в зависимости от усмотрения сторон, правилами. Таковы, в частности, правила найма, поднайма жилых помещений, проживания в них временных жильцов.

Жилищное право, являясь отраслью права, имеет свою систему, складывающуюся из правовых институтов, включающих в себя правовые нормы, которыми регулируются соответствующие группы однородных жилищных отношений. Центральным институтом жилищного права является *институт найма жилых помещений*, действие которого распространяется на использование для проживания граждан значительной части жилых помещений.

Тема 2. Источники жилищного права

2.1. Понятие жилищного законодательства. Виды источников жилищного права

Жилищное законодательство – система законов, иных нормативных правовых актов, посредством которых устанавливаются, изменяются или прекращаются жилищно-правовые отношения.

Согласно п. «к» ст. 72 Конституции жилищное законодательство находится в *совместном ведении Российской Федерации и субъектов РФ*. Таким образом, субъектам РФ предоставляется право иметь собственное жилищное законодательство по вопросам, не урегулированным федеральным законодательством.

Законы и иные нормативные правовые акты субъектов РФ не могут противоречить федеральным законам, при наличии же противоречия между федеральным законом и иным актом, изданным в Российской Федерации, действует федеральный закон (ч. 5 ст. 76 Конституции).

Вне пределов ведения Российской Федерации и полномочий Российской

Федерации по предметам совместного ведения Российской Федерации и ее субъектов субъекты РФ обладают всей полнотой государственной власти (ст. 73 Конституции), в том числе осуществляют собственное правовое регулирование жилищных отношений, принимая законы и иные нормативные правовые акты.

В случае противоречия между федеральным законом и нормативным правовым актом субъекта РФ, изданным по вопросу, находящемуся вне пределов ведения Российской Федерации и полномочий Российской Федерации по предметам совместного ведения Российской Федерации и субъекта РФ, действует нормативный правовой акт субъекта РФ (ч. 6 ст. 76 Конституции).

В соответствии с п. «к» ст. 72 Конституции источники жилищного права подразделяются на две основные группы:

- 1) федеральные жилищные законы и иные принятые в соответствии с ними на федеральном уровне нормативные правовые акты;
- 2) законы и иные нормативные правовые акты субъектов РФ.

Согласно ч. 2 ст. 5 ЖК жилищное законодательство состоит из ЖК, принятых в соответствии с ним других федеральных законов, а также изданных в соответствии с ними указов Президента РФ, постановлений Правительства РФ, нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, законов и иных нормативных правовых актов субъектов РФ, нормативных правовых актов органов местного самоуправления.

Важным законом, регулирующим жилищные отношения, является ЖК, вступивший в силу с 1 марта 2005 г., необходимость принятия которого давно назрела в связи с переходом к рыночным отношениям, требовавшим принципиально иного подхода к решению жилищной проблемы. Если ранее государство принимало на себя обязательство обеспечить своих граждан жильем, то в новых условиях подавляющее большинство граждан должно приобретать и строить жилые помещения за свой счет. Задачей же государства является содействие гражданам в этом, в том числе посредством использования рыночных механизмов.

В соответствии со ст. 4 Закона о введении ЖК впредь до приведения в соответствие с ЖК законов и иных нормативных правовых актов, действующих на

территории РФ, законы и иные нормативные правовые акты применяются постольку, поскольку они не противоречат ЖК и указанному Федеральному закону.

Изданные до введения в действие ЖК нормативные правовые акты Верховного Совета РСФСР, Верховного Совета РФ, не являющиеся законами, и нормативные правовые акты Президиума Верховного Совета РСФСР, Президента РФ, Правительства РФ, а также применяемые на территории РФ нормативные правовые акты Верховного Совета СССР, не являющиеся законами, и нормативные правовые акты Президиума Верховного Совета СССР, Президента СССР, Правительства СССР по вопросам, которые согласно ЖК могут регулироваться только федеральными законами, действуют впредь до вступления в силу соответствующих федеральных законов.

К жилищным отношениям, возникшим *до введения в действие ЖК*, ЖК применяется в части тех прав и обязанностей, которые возникнут после введения его в действие, за исключением случаев, предусмотренных ст. 5 Закона о введении ЖК.

Впервые в ЖК предпринята попытка четкого разграничения компетенции органов государственной власти РФ и субъектов РФ в области жилищных отношений. Данное разграничение должно учитываться при принятии указанными органами законов и иных нормативных правовых актов, регулирующих эти отношения. Так, к *компетенции органов государственной власти РФ в области жилищных отношений* относятся:

- 1) определение порядка государственного учета жилищных фондов;
- 2) установление требований к жилым помещениям, их содержанию, содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах;
- 3) определение оснований признания малоимущих граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;
- 4) определение порядка предоставления малоимущим гражданам по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;

5) определение иных категорий граждан в целях предоставления им жилых помещений жилищного фонда РФ;

6) определение порядка предоставления жилых помещений указанного жилищного фонда гражданам, которые нуждаются в жилых помещениях и категории которых установлены федеральным законом;

7) определение оснований предоставления жилых помещений по договорам найма специализированных жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

8) определение порядка организации и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, правового положения их членов, в том числе порядка предоставления им жилых помещений в домах данных кооперативов;

9) определение порядка организации и деятельности товариществ собственников жилья, правового положения членов этих товариществ;

10) определение условий и порядка переустройства и перепланировки жилых помещений;

11) определение оснований и порядка признания жилых помещений непригодными для проживания;

12) признание в установленном порядке жилых помещений, входящих в жилищный фонд РФ, непригодными для проживания;

13) установление правил пользования жилыми помещениями;

14) определение оснований, порядка и условий выселения граждан из жилых помещений;

15) правовое регулирование отдельных видов сделок с жилыми помещениями;

16) установление структуры платы за жилое помещение и коммунальные услуги, порядка расчета и внесения такой платы;

17) осуществление контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда РФ, соответствием жилых помещений данного фонда установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;

18) иные вопросы, отнесенные к компетенции органов государственной

власти РФ в области жилищных отношений Конституцией, ЖК, другими федеральными законами (ст. 12 ЖК).

В соответствии со ст. 13 ЖК к компетенции органов государственной власти субъекта РФ в области жилищных отношений относятся:

- 1) государственный учет жилищного фонда субъекта РФ;
- 2) определение порядка предоставления жилых помещений специализированного жилищного фонда субъекта РФ;
- 3) установление порядка определения размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;
- 4) определение иных категорий граждан в целях предоставления им жилых помещений в жилищном фонде субъекта РФ;
- 5) определение порядка предоставления по договорам социального найма установленным соответствующим законом субъекта РФ категориям граждан жилых помещений в жилищном фонде субъекта РФ;
- 6) признание в установленном порядке жилых помещений, входящих в жилищный фонд субъекта РФ, непригодными для проживания;
- 7) определение порядка ведения органами местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;
- 8) осуществление контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда субъекта РФ, соответствием жилых помещений данного фонда установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;
- 9) иные вопросы, отнесенные к компетенции органов государственной власти субъектов РФ в области жилищных отношений Конституцией, ЖК, другими федеральными законами и не отнесенные к компетенции органов государственной власти РФ, органов местного самоуправления.

Как видно, понятием компетенции в данном случае охватывается не только

издание законов и иных нормативных правовых актов, но и деятельность в сфере жилищных отношений, осуществляемая в соответствии с жилищными нормами.

ЖК определил также *компетенцию органов местного самоуправления в области жилищных отношений*:

- 1) учет муниципального жилищного фонда;
- 2) установление размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;
- 3) ведение в установленном порядке учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;
- 4) определение порядка предоставления жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда;
- 5) предоставление в установленном порядке малоимущим гражданам по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;
- 6) принятие в установленном порядке решений о переводе жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые;
- 7) согласование переустройства и перепланировки жилых помещений;
- 8) признание в установленном порядке жилых помещений муниципального жилищного фонда непригодными для проживания;
- 9) осуществление контроля за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда, соответствием жилых помещений данного фонда установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;
- 9.1) определение порядка получения документа, подтверждающего принятие решения о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в соответствии с условиями и порядком переустройства и перепланировки жилых помещений;
- 10) иные вопросы, отнесенные к компетенции органов местного

самоуправления в области жилищных отношений Конституцией, ЖК, другими федеральными законами, а также законами соответствующих субъектов РФ (ст. 14).

2.2. Значение Конституции для жилищного законодательства.

Федеральные законы и иные нормативные правовые акты как источники жилищного права

Конституция является базовым нормативным актом всего российского законодательства, включая жилищное. Согласно ч. 1 ст. 15 Конституции она имеет высшую юридическую силу, прямое действие и применяется на всей территории РФ; законы и иные правовые акты, принимаемые в Российской Федерации, не должны противоречить Конституции.

Применительно к жилищному праву могут быть выделены системообразующие законы, к числу которых относятся Конституция, ЖК. Вокруг этих законов формируется все остальное жилищное законодательство, в состав которого входят не только федеральные законы, но и принимаемые в соответствии с ними законы и иные нормативные правовые акты субъектов РФ (ч. 2 ст. 76 Конституции).

Конституция содержит ряд положений, определяющих основы правового регулирования жилищных отношений. Такие положения закреплены, в частности, нормами о праве на жилище, защите этого права и обеспечении его реализации (ст. 40), неприкосновенности жилища (ст. 25), свободе выбора места жительства (ст. 27). Помимо норм, имеющих непосредственное отношение к жилищной сфере, в Конституции имеются нормы общего характера, также затрагивающие эту сферу. Поскольку в настоящее время весьма значительную часть жилищного фонда России составляет частный жилищный фонд, большое значение для обеспечения права граждан на жилище имеет принцип неприкосновенности частной собственности, который вытекает из положений ст. 35 Конституции: «Право частной собственности охраняется законом» (ч. 1); «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» (ч. 3). Тем самым обеспечивается возможность стабильного осуществления правомочий владения, пользования и распоряжения гражданами-собственниками жилых помещений в соответствии с их назначением (ст. 288 ГК), а членам их семей – возможность пользования этими помещениями на условиях, предусмотренных жилищным законодательством (ст. 292 ГК).

Принцип неприкосновенности жилища тесно связан с другим конституционным принципом – неприкосновенности частной жизни (ст. 23 Конституции), поскольку запретом проникновения в жилище против воли проживающих в нем лиц ограничивается возможность получения сведений об их частной жизни вопреки их желанию.

Затрагивая весьма существенные интересы граждан в условиях существующей жилищной проблемы, жилищные отношения нередко порождают конфликты между их субъектами, требующими судебного разрешения. В связи с этим большое значение для стабилизации данных отношений и обеспечения защиты прав, свобод и законных интересов их участников имеют нормы Конституции о праве на судебную защиту и праве на обжалование в суд решений и действий (бездействия), нарушающих права и свободы граждан (ч. 1, 2 ст. 46). Последнее право также является актуальным, поскольку многие жилищные вопросы решаются в настоящее время органами местного самоуправления, смешанными органами (общественными комиссиями по жилищным вопросам, создаваемыми при органах местного самоуправления) и должностными лицами.

Важнейшим специальным законодательным актом, регулирующим жилищные отношения, является ЖК. В новом ЖК, как и в ранее действовавшем, имеется разд. I «Общие положения». Однако его содержание значительно шире и приведено в соответствие с современным состоянием жилищных отношений. В нем содержатся основные положения, относящиеся к жилищным правам граждан; определены способы обеспечения условий для осуществления права на жилище; впервые наряду с нормами о недопустимости произвольного лишения жилища

включены нормы о его неприкосновенности; также впервые законодательно решен ряд вопросов, не регламентировавшихся в прежнем ЖК РСФСР: о круге жилищных отношений, их участников; составе жилищного законодательства; основаниях возникновения жилищных прав и обязанностей; способах защиты жилищных прав; с учетом современной структуры органов управления в нашей стране решен вопрос о разграничении компетенции в области жилищных отношений. Кроме того, в этом разделе ЖК имеются положения об объектах жилищных прав и жилищном фонде, переводе жилого помещения в нежилое и наоборот, переустройстве и перепланировке жилого помещения.

В состав нового ЖК входят также разделы: о праве собственности и других вещных правах на жилые помещения; жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма; специализированном жилищном фонде; жилищных и жилищно-строительных кооперативах; товариществе собственников жилья; плате за жилое помещение и коммунальные услуги; управлении многоквартирными домами.

Помимо ЖК, нормы, имеющие жилищно-правовое значение, содержатся и в ряде других федеральных законов. Ряд таких положений включает в себя, в частности, *Градостроительный кодекс*, в котором наряду с нормами, регламентирующими осуществление чисто градостроительной деятельности, имеются нормы, касающиеся реализации права граждан на жилище. К ним относятся, в частности, нормы обеспечения благоприятной среды проживания населения. Так, в качестве основных принципов законодательства о градостроительной деятельности предусматриваются обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности, а также участие граждан и их объединений в осуществлении указанной деятельности (п. 2, 5 ст. 2 Градостроительного кодекса). Большое значение для сферы жилищных отношений имеют содержащиеся в Градостроительном кодексе положения об определении жилых зон, т. е. территорий, отведенных для застройки жилыми домами, в результате градостроительного зонирования и получении гражданами и юридическими лицами разрешений на строительство.

Осуществление жилищного строительства неразрывно связано с решением вопросов, регулируемых земельным законодательством. В частности, разрешаются вопросы приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности; выбора земельных участков для строительства; принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства; определяются нормы предоставления земельных участков, порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также права на заключение аренды таких земельных участков для жилищного строительства (гл. V). В числе норм ЗК, которые должны учитываться при регулировании отношений, связанных с жилищными, следует также назвать положения о государственном земельном кадастре (ст. 70) и землях поселений, в том числе о составе земель поселений и зонировании территорий (гл. XV).

В сфере регулирования жилищных отношений значительное место отводится указам Президента РФ и постановлениям Правительства РФ. В частности, в настоящее время продолжает действовать ряд *названных ранее указов Президента РФ*, изданных в 90-х годах прошлого века, которыми определены конкретные меры, призванные содействовать решению жилищной проблемы в нашей стране. Постановлением Правительства РФ от 17.09.2001 № 675 *утверждена федеральная целевая программа «Жилище» на 2002—2010 годы*.

В число источников жилищного права входят также нормативные правовые акты министерств и ведомств. Однако в соответствии с Указом Президента РФ от 23.05.1996 № 763 «О порядке опубликования и вступления в силу актов Президента РФ, Правительства РФ и нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти» и Правилами подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.1997 № 1009, нормативные акты министерств и ведомств РФ, затрагивающие права, свободы и обязанности человека и гражданина, устанавливающие правовой статус организаций или имеющие межведомственный характер, независимо от срока их действия, подлежат государственной регистрации в Минюсте России и

официальному опубликованию в РГ в течение десяти дней после дня их регистрации. Указанные акты, не прошедшие государственную регистрацию, а также зарегистрированные, но не опубликованные в установленном порядке, не влекут за собой правовых последствий.

2.3. Жилищное законодательство субъектов РФ как источник жилищного права

Как указывалось выше, жилищное законодательство относится к сфере совместного ведения Российской Федерации и ее субъектов. Согласно ст. 76 Конституции по предметам совместного ведения Российской Федерации и ее субъектов издаются федеральные законы и принимаемые в соответствии с ними законы и иные нормативные правовые акты субъектов РФ.

В субъектах РФ органами государственной власти было принято довольно много законов и иных нормативных правовых актов, регулирующих жилищные отношения, которые продолжают действовать в части, не противоречащей ЖК и другим федеральным законам, регулирующим эти отношения. В некоторых республиках (Башкортостан, Кабардино-Балкария) приняты *жилищные кодексы*. В большинстве субъектов РФ приняты жилищные законы и иные нормативные правовые акты по отдельным вопросам, затрагивающим жилищные отношения.

Жилищные кодексы субъектов РФ создавались на основе и в соответствии с федеральным законодательством – ранее действовавшим ЖК РСФСР, ГК, иными федеральными законами.

Развитие жилищного законодательства субъектов РФ, очевидно, будет идти главным образом по пути издания отдельных законов и иных нормативных правовых актов по вопросам, относящимся к компетенции субъектов РФ.

2.4. Значение постановлений Конституционного Суда РФ и Пленума Верховного Суда РФ для применения норм жилищного права

При решении жилищно-правовых вопросов все большую роль играют *постановления Конституционного Суда РФ*, принятые по жалобам и запросам о проверке конституционности законов и нормативных правовых актов, по спорам о компетенции, по делам о толковании Конституции. В частности, Конституционным Судом РФ был принят ряд постановлений по делам о проверке конституционности отдельных статей ранее действовавшего ЖК РСФСР, Закона о приватизации жилья, а также некоторых других федеральных законов, регулировавших жилищные отношения, которыми некоторые из этих статей были признаны не соответствующими Конституции. Признание же Конституционным Судом РФ тех или иных норм права неконституционными означает утрату ими силы, прекращение действия независимо от последующего изменения или отмены данного акта законодателем или иным органом, которому предоставлено право нормотворчества.

Традиционно существенное значение для толкования и применения норм жилищного права имеют *руководящие разъяснения Пленума Верховного Суда РФ*. К разъяснениям, играющим важную роль в судебной практике по жилищным делам, относятся, например, разъяснения, содержащиеся в постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 24.08.1993 № 8 «О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации „О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации“» и др.

Тема 3. Объекты жилищного права

3.1. Жилые помещения

Для жилищного права огромное значение имеет понятие «жилое помещение», определение которого важно для правильного применения законов и иных нормативных правовых актов, регулирующих жилищные отношения.

Понятие «*жилое помещение*» употребляется в законодательстве в различном смысле: 1) в качестве родового понятия, охватывающего все виды жилых помещений (квартиры, жилые дома и т. п.), которые могут быть объектом договора найма жилого помещения (см., например, ст. 673 ГК); 2) для обозначения части жилого дома (квартира, комната в многоквартирном доме); 3) в качестве учетной категории наряду с жилым домом.

Жилые помещения в первом более широком смысле указываются законодателем в качестве объектов жилищных прав и подразделяются на следующие виды:

- 1) жилой дом (за исключением многоквартирного дома), часть жилого дома;
- 2) квартира, часть квартиры;
- 3) комната.

По определению законодателя, *жилым домом* является индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании. С юридической точки зрения, строение является жилым домом с момента, когда строительство дома завершено, он принят в эксплуатацию приемочной комиссией и зарегистрирован в установленном порядке именно в качестве жилого дома уполномоченными на то специальными организациями, осуществляющими государственный учет жилищного фонда, – бюро технической инвентаризации (БТИ) и др.

Квартира – это 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.

Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире (ст. 16 ЖК).

Среди домов встречаются строения смешанного типа, в которых, наряду с жилыми помещениями, имеются также нежилые помещения: административные, лечебные, коммунально-бытовые и т. п. Жилые помещения, находящиеся в таких домах, входят в состав жилищного фонда.

В ЖК (ст. 15) содержатся положения, относящиеся к общему понятию «жилое помещение». Так, в нем под *жилым помещением* понимается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан, т. е. отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства. Порядок признания помещения жилым и требования, которым должно отвечать жилое помещение, устанавливаются Правительством РФ в соответствии с ЖК, другими федеральными законами.

Жилое помещение может быть признано непригодным для проживания по основаниям и в порядке, которые установлены Правительством РФ.

Для характеристики жилого помещения важно выделение внутри помещения общей (полезной) и жилой площади. *Общая площадь жилого помещения* состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (ч. 5 ст. 15 ЖК). *Жилая площадь* включает только площадь всех жилых комнат, в том числе площадь спальных и столовых комнат, комнат для игр, учебы и отдыха.

Определение понятия «жилое помещение» имеет значение для решения вопроса о предмете договора найма жилого помещения. Согласно п. 1 ст. 673 ГК и ст. 62 ЖК таким предметом может быть лишь *изолированное* жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть жилого дома или квартиры). Не могут быть самостоятельным предметом договора найма неизолированное жилое помещение, помещения вспомогательного использования, а также общее имущество в многоквартирном доме (ч. 2 ст. 62 ЖК).

Исходя из нормы ч. 1 ст. 19 ЖК, в состав жилищного фонда включаются не только жилые помещения, предназначенные для постоянного проживания, но

вообще все пригодные для проживания помещения, находящиеся на территории РФ. Соответственно, жилые помещения могут быть подразделены на два вида: 1) *предназначенные для постоянного проживания*, т. е. рассчитанные на длительный период их использования; 2) *временного характера*, которые должны использоваться проживающими в них лицами в течение ограниченного периода времени.

Основным объектом жилищных отношений являются жилые помещения постоянного пользования. Данный вид жилых помещений составляет большинство помещений, входящих в жилищный фонд. Вместе с тем некоторые жилые помещения предназначены для временного использования их в качестве таковых, например жилые помещения в общежитиях, домах маневренного фонда, гостиницах, служебные жилые помещения и т. п.

Жилые помещения также классифицируются в зависимости от *оснований нахождения их в пользовании граждан*. По этому признаку различаются:

- 1) жилые помещения, находящиеся в собственности граждан;
- 2) жилые помещения, предоставленные по договору социального найма;
- 3) специализированные жилые помещения;
- 4) жилые помещения, предоставляемые по договору коммерческого найма;
- 5) жилые помещения в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов;
- 6) жилые помещения, предоставляемые гражданам по иным основаниям.

В практике нередко возникает вопрос, следует ли относить к жилым помещениям такие помещения (строения), как сборно-разборные домики, бытовки, вагоны и т. п. В настоящее время подобные сооружения и постройки не включаются в состав жилищного фонда.

При решении вопроса об отнесении жилых помещений к числу *пригодных для проживания* принимается во внимание степень физического износа строения (помещения), сохранности его конструкций, место расположения строения, уровень благоустройства и др. непригодными для постоянного проживания признаются, в частности, бараки, аварийные дома (дома, грозящие обвалом), а также каменные и деревянные дома с физическим износом соответственно *свыше*

70 и 65%. К числу непригодных относятся также жилые дома, расположенные в пределах санитарно-защитных, пожаро- и взрывоопасных зон промышленных предприятий; в опасных зонах оползней, селевых потоков и снежных лавин, могущих угрожать застройке и эксплуатации зданий; на территориях, ежегодно затапливаемых паводковыми водами.

Принятие решения о признании жилого строения или жилого помещения непригодным для постоянного проживания независимо от его принадлежности входит в компетенцию администрации района, города, района в городе. При вынесении такого решения принимаются во внимание заключения санитарно-эпидемиологических, строительных и иных организаций, органов пожарной безопасности и другие материалы.

По своему функциональному назначению наибольшую часть государственного и муниципального жилищного фонда составляют *жилые помещения социального использования*. В соответствии с п. 1 ч. 3 ст. 19 ЖК *жилищный фонд социального использования* – совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов. К нему относятся жилые дома, квартиры, комнаты в коммунальных квартирах и иные жилые помещения, предоставляемые в пределах нормы жилой площади.

3.2. Понятие жилищного фонда и его виды

Согласно ст. 19 ЖК, *жилищный фонд* – это совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории РФ.

В зависимости *от формы собственности* жилищный фонд подразделяется:

1) на *частный жилищный фонд* – совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц;

2) *государственный жилищный фонд* – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации (жилищный фонд РФ), и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам РФ

(жилищный фонд субъектов РФ);

3) *муниципальный жилищный фонд* – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

В зависимости от целей использования жилищный фонд подразделяется:

1) *на жилищный фонд социального использования* – совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

2) *специализированный жилищный фонд* – совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам разд. ГУЖК жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

3) *индивидуальный жилищный фонд* – 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 указанных условиях пользования;

4) *жилищный фонд коммерческого использования* – совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение и (или) в пользование.

Закон не запрещает перевода жилых помещений из одного жилищного фонда в другой, однако такой перевод не должен нарушать права граждан. С учетом сказанного весьма важной признается норма ст. 675 ГК, согласно которой переход права собственности на занимаемое по договору найма жилое помещение не влечет расторжения или изменения договора найма жилого помещения. При этом новый собственник становится наймодателем на условиях ранее заключенного договора найма.

3.3. Изменения правового режима помещений

Согласно п. 3ет. 288 ГК размещение в жилых домах промышленных производств не допускается. Размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. *Перевод помещений из жилых в нежилые* производится в порядке, определяемом жилищным законодательством. При толковании данных положений закона необходимо учитывать приведенную выше норму закона, запрещающую использование помещений в жилых домах для нужд промышленного характера, из чего следует, что в многоквартирном доме после перевода жилого помещения в нежилое в этом помещении допустимо размещение только организаций, не занимающихся промышленным производством.

В настоящее время порядок перевода жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое определяется гл. 3 ЖК. Согласно ч. 1 ст. 22 ЖК и тот и другой переводы допускаются с учетом соблюдения требований ЖК и законодательства о градостроительной деятельности. Перевод жилого помещения в нежилое помещение не допускается, если доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, или отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению, если переводимое помещение является частью жилого помещения либо используется собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания, а также если право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц.

Перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается только в случаях, если такая квартира расположена на первом этаже указанного дома либо выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми (ч. 2 и 3 ст. 22 ЖК).

Определенные ограничения имеются и при *переводе нежилого помещения в жилое*. В соответствии с ч. 4 ст. 22 ЖК указанный перевод не допускается, если

нежилое помещение не отвечает установленным требованиям или отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям либо если право собственности на такое помещение обременено правами каких-либо лиц.

Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение осуществляется *органом местного самоуправления*. В ЖК данный орган именуется органом, осуществляющим перевод помещений.

Для такого перевода собственник соответствующего помещения или уполномоченное им лицо представляет в орган, осуществляющий перевод помещений, по месту нахождения этого помещения:

- 1) заявление о переводе помещения;
- 2) правоустанавливающие документы на переводимое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);
- 3) план переводимого помещения с его техническим описанием (в случае, если переводимое помещение является жилым, технический паспорт такого помещения);
- 4) поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение;
- 5) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения (в случае, если переустройство и (или) перепланировка требуются для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого помещения).

Орган, осуществляющий перевод помещений, не вправе требовать представления каких-либо других документов, кроме вышеперечисленных (ч. 3 ст. 23 ЖК).

Решение о переводе или об отказе в переводе помещения принимается органом, осуществляющим перевод помещений, в срок *не позднее чем через 45 дней* со дня представления указанных документов в данный орган.

Орган, осуществляющий перевод помещений, *не позднее чем через три рабочих дня* со дня принятия решения о переводе помещения или об отказе в этом выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, заявителю документ, подтверждающий принятие одного из указанных решений. Форма и содержание

такого документа устанавливаются Правительством РФ. Орган, осуществляющий перевод помещений, одновременно с выдачей или направлением заявителю данного документа информирует о принятии указанного решения собственников помещений, примыкающих к помещению, в отношении которого принято решение (ч. 5 ст. 23 ЖК).

В случае необходимости проведения переустройства, и (или) перепланировки переводимого помещения, и (или) иных работ для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого помещения этот документ должен содержать требование об их проведении, перечень иных работ, если их проведение необходимо.

Документ, подтверждающий принятие решения о переводе помещения, подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования помещения в качестве жилого или нежилого помещения, если для такого использования не требуется проведение его переустройства, и (или) перепланировки, и (или) иных работ.

Если для использования помещения в качестве жилого или нежилого помещения требуется проведение его переустройства и (или) перепланировки, а также иных работ, указанный документ является основанием проведения соответствующих переустройства и (или) перепланировки с учетом проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшегося заявителем в соответствии с п. 5 ч. 2 ст. 23 ЖК, и (или) иных работ с учетом перечня таких работ, указанных в предусмотренном ч. 5 ст. 23 ЖК документе.

Завершение указанных переустройства и (или) перепланировки, а также иных работ подтверждается *актом приемочной комиссии*, сформированной органом, осуществляющим перевод помещений. Акт приемочной комиссии, подтверждающий завершение переустройства и (или) перепланировки, должен быть направлен органом, осуществляющим перевод помещений, в организацию (орган) по учету объектов недвижимого имущества. Данный акт подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования переведенного помещения в качестве жилого или нежилого помещения.

Согласно ст. 24 ЖК отказ в переводе жилого помещения в нежилое

помещение или нежилого помещения в жилое помещение допускается в случае:

- 1) непредставления определенных ч. 2 ст. 23 ЖК документов;
- 2) представления документов в ненадлежащий орган;
- 3) несоблюдения условий перевода помещения, предусмотренных ст. 22 ЖК;
- 4) несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

Решение об отказе в переводе помещения выдается или направляется заявителю *не позднее чем через три рабочих дня* со дня принятия такого решения и может быть оспорено заявителем в судебном порядке.

3.4. Переустройство и перепланировка жилого помещения

Наряду с изменением правового режима помещений в ЖК впервые подробно регламентированы положения, связанные с переустройством и перепланировкой жилого помещения (гл. 4). Так, в ЖК дается определение как переустройства, так и перепланировки жилого помещения. В соответствии с ч. 1 ст. 25 ЖК *переустройство жилого помещения* представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующих внесения изменения в технический паспорт жилого помещения. Под *перепланировкой жилого помещения* понимается изменение его конфигурации, которое также требует внесения изменения в технический паспорт жилого помещения (ч. 2 ст. 25 ЖК).

Согласно ст. 26 ЖК переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию *с органом местного самоуправления* (именуемым в ЖК органом, осуществляющим согласование) на основании принятого им решения.

В ч. 2 ст. 26 установлен перечень документов, которые собственник жилого помещения или уполномоченное им лицо должны представлять в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения:

1) заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, утвержденной Правительством РФ;

2) правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);

3) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки данного жилого помещения;

4) его технический паспорт;

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 на представление предусмотренных настоящим пунктом документов наниматель этого помещения);

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

Орган, осуществляющий согласование, не вправе требовать представления других документов, кроме указанных выше.

Решение о согласовании или об отказе в согласовании должно быть принято органом, осуществляющим согласование, *не позднее чем через 45 дней* со дня представления необходимых документов в этот орган.

Орган, осуществляющий согласование, *не позднее чем через три рабочих дня* со дня принятия решения о согласовании выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, заявителю документ, подтверждающий принятие такого решения. Форма и содержание указанного документа устанавливаются Правительством РФ. При даче согласия соответствующим органом на переустройство и (или) перепланировку жилого помещения выданный им документ является основанием для их проведения.

Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого

помещения допускается в случае:

- 1) непредставления определенных ч. 2 ст. 26 ЖК документов;
- 2) представления документов в ненадлежащий орган;
- 3) несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

Решение об отказе в согласовании выдается или направляется заявителю *не позднее чем через три рабочих дня* со дня принятия такого решения и может быть оспорено в судебном порядке (ст. 27 ЖК).

Как предусматривает ст. 28 ЖК, завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подтверждается *актом приемочной комиссии*. Этот акт должен быть направлен органом, осуществляющим согласование, в организацию (орган) по учету объектов недвижимого имущества.

Статьей 29 ЖК подробно регламентируются последствия самовольного переустройства и (или) перепланировки жилого помещения. *Самовольными* признаются указанные действия, проведенные при отсутствии документа, подтверждающего принятие соответствующим органом решения об их согласовании (ч. 6 ст. 26 ЖК), или с нарушением проекта, представленного вместе с заявлением в орган, осуществляющий согласование (п. 3 ч. 2 ст. 26 ЖК).

Самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее жилое помещение лицо несет предусмотренную законодательством ответственность.

Собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель такого жилого помещения по договору социального найма обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование.

Необходимо отметить, что в настоящее время законодатель занял более жесткую, чем ранее, позицию в отношении самовольного переустройства или перепланировки жилого помещения. Если ранее допускалось последующее согласование такого переустройства или перепланировки с органом местного самоуправления и тем самым их «узаконение», то в соответствии с ч. 4 ст. 29 ЖК жилое помещение может быть сохранено в переустроенном и (или)

перепланированном состоянии при условии, что этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью, *только на основании решения суда.*

Если соответствующее жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в срок и в порядке, которые были установлены органом, осуществляющим согласование, суд по иску этого органа при условии непринятия решения, предусмотренного ч. 4 ст. 29 ЖК, принимает решение:

1) в отношении собственника – о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от его продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника этого жилого помещения обязанности по приведению жилого помещения в прежнее состояние;

2) в отношении нанимателя такого жилого помещения по договору социального найма – о расторжении данного договора с возложением на собственника этого помещения, являвшегося наймодателем по указанному договору, той же обязанности.

Для нового собственника жилого помещения или для собственника такого помещения, являвшегося наймодателем по расторгнутому судом договору социального найма жилого помещения, устанавливается *новый срок* для приведения указанного помещения в прежнее состояние. При неприведении его в прежнее состояние в данный срок и в порядке, ранее установленном органом, осуществляющим согласование, такое жилое помещение подлежит продаже с публичных торгов по решению суда, вынесенному по иску органа, осуществляющего согласование.

Тема 4. Управление жилищным фондом

4.1. Учет жилищного фонда

В соответствии с ч. 1 ст. 12 ЖК к компетенции органов государственной власти РФ в области жилищных отношений относится определение порядка государственного учета жилищных фондов. Государственный учет жилищных фондов субъектов РФ относится к компетенции органов государственной власти субъектов РФ в области жилищных отношений (ч. 1 ст. 13 ЖК). Согласно ч. 1 ст. 14 ЖК к компетенции органов местного самоуправления в области жилищных отношений относится учет муниципального жилищного фонда. В настоящее время действует *Положение о государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации*, утвержденное постановлением Правительства РФ от 13.10.1997 № 1301. Согласно данному Положению основной задачей государственного учета жилищного фонда в Российской Федерации является получение информации о местоположении, количественном и качественном составе, техническом состоянии, уровне благоустройства, стоимости объектов фонда и изменении этих показателей (п. 1). Государственному учету подлежат независимо от формы собственности жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, специальные дома для одиноких престарелых, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и др.), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

Государственный учет жилищного фонда в Российской Федерации включает в себя технический (оперативный) учет, официальный статистический учет и бухгалтерский учет. Основу государственного учета составляет *технический учет*, осуществляемый независимо от принадлежности жилищного фонда по единой для Российской Федерации системе учета путем проведения технической инвентаризации и регистрации документов об обязанностях правообладателей по содержанию жилых строений и жилых помещений. Это вид учета возлагается на специализированные государственные и муниципальные организации технической инвентаризации – унитарные предприятия, службы, управления, центры, бюро, методическое обеспечение которых осуществляет государственная специализированная организация. В настоящее время БТИ действуют как государственные унитарные предприятия и находятся в подчинении органов

государственного управления субъектов РФ.

БТИ осуществляют учет жилищного фонда в городских и сельских поселениях независимо от его принадлежности, заполняют и представляют формы федерального государственного статистического наблюдения за жилищным фондом в территориальные органы государственной статистики.

БТИ обязаны осуществлять:

- 1) техническую инвентаризацию и паспортизацию жилищного фонда;
- 2) контроль технического состояния жилых строений и жилых помещений;
- 3) оценку и переоценку жилых строений и жилых помещений, в том числе для целей налогообложения;
- 4) информационное и консультационное обслуживание и иную деятельность, связанную с государственным учетом жилищного фонда.

БТИ проводят следующие виды инвентаризации: основную (*один раз в пять лет*) и текущую (*ежегодно*), плановую и внеплановую. Этими же органами могут проводиться единовременные учеты на определенную дату всего обобществленного жилищного фонда, а также переписи жилищного фонда, находящегося в собственности граждан.

БТИ *не осуществляют государственную регистрацию* прав на жилые помещения и сделок с ними. Такая регистрация возложена на специализированные органы – учреждения юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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.

Бухгалтерский учет жилищного фонда производится в соответствии с Федеральным законом от 21.11.1996 № 129-ФЗ

«О бухгалтерском учете» и иными нормативными правовыми актами.

4.2. Государственная регистрация прав на жилые помещения и сделок с ними

Согласно ст. 131 ГК право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, в том числе нажитые помещения, ограничение этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции. Регистрации подлежат следующие права на жилые помещения: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, ипотека, а также иные права в случаях, предусмотренных законом. Не подлежат государственной регистрации права на жилые помещения, возникающие из договора найма жилого помещения, а также из договора безвозмездного пользования (гл. 35, 36 ГК).

В соответствии с Законом о внесении изменений в ГК к недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости) отнесены и *объекты незавершенного строительства* (абз. 1 п. 1 ст. 130 ГК), что является общим правовым основанием для осуществления государственной регистрации прав на такие объекты и сделок с ними. Возможность государственной регистрации объектов незавершенного строительства прямо вытекает из содержания ст. 25 Закона о регистрации прав на недвижимость, однако в перечне недвижимого имущества, содержащемся в абз. 3 ст. 1, объекты незавершенного строительства не указаны, что является пробелом, требующим устранения.

Действующим законодательством в ряде случаев разграничиваются регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним, что имеет отношение и к жилым помещениям. Так, п. 1 ст. 551 ГК предусматривает, что переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации. Таким образом, в приведенной норме речь идет лишь о регистрации перехода права собственности, но не самого договора, по которому осуществляется этот переход. Однако закон устанавливает исключение из данного общего правила, в соответствии с которым договор продажи жилого помещения подлежит государственной регистрации (п. 2

ст. 558 ГК). Следовательно, при продаже жилого помещения регистрации подлежат как договор, так и переход права собственности. Аналогичные правила действуют и в отношении приобретения жилых помещений в собственность по договорам мены, дарения и ренты.

При наследовании жилого помещения должен регистрироваться переход права собственности.

Не являясь вещным правом на недвижимую вещь (п. 1 ст. 131 ГК), право аренды жилого помещения не подлежит государственной регистрации. Что же касается договоров аренды жилых помещений, заключаемых юридическими лицами в соответствии с п. 2 ст. 671 ГК, то они должны регистрироваться в тех случаях, когда заключаются на срок не менее года (п. 2 ст. 651 ГК).

Передача недвижимого имущества, в том числе жилых помещений, *в доверительное управление* подлежит государственной регистрации в том же порядке, что и переход права собственности на это имущество. Договор, на основании которого происходит такая передача, не требует регистрации (п. 2 ст. 1017 ГК).

Одним из вопросов, имеющих актуальное значение в практике, является вопрос о необходимости *нотариального* оформления сделок с жилыми помещениями. В соответствии с п. 2 ст. 163 ГК нотариальное удостоверение сделок обязательно в случаях, указанных в законе, а также в случаях, предусмотренных соглашением сторон, хотя бы по закону для сделок данного вида эта форма не требовалась.

Применительно к сделкам, затрагивающим право собственности на жилые помещения, обязательное нотариальное удостоверение предусмотрено для договора ренты (ст. 584 ГК), а также договора об ипотеке (п. 2 ст. 339 ГК). Как обременение (ограничение) права собственности на жилое помещение, ипотека на основании правила п. 1 ст. 131 ГК также должна быть зарегистрирована.

Лица, желающие совершить сделку с жилым помещением, могут договориться об обращении к нотариусу для квалифицированного оформления договора. Однако регистратор обязан принять к регистрации документы, оформленные *в простой письменной форме*, если законом или договором не

предусмотрено нотариальное удостоверение.

В тех случаях, когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации сделки, другая сторона на основании п. 3 ст. 165 ГК вправе обратиться в суд за защитой своих интересов. При установлении судом правомерности заключенной сделки и факта уклонения стороны от ее регистрации суд вправе вынести решение, обязывающее соответствующий орган произвести государственную регистрацию сделки.

На основании п. 6 ст. 131 ГК порядок государственной регистрации и основания отказа в регистрации устанавливаются в соответствии с ГК Законом о регистрации прав на недвижимость, согласно п. 1 ст. 2 которого государственная регистрация представляет собой юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество, включая жилые помещения.

Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

С государственной регистрацией связано возникновение и прекращение прав на недвижимое имущество, которые происходят с момента такой регистрации.

В соответствии с п. 4 ст. 218 ГК член жилищного, жилищно-строительного кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопление, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, предоставленную этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на указанное имущество не с момента государственной регистрации их права, а с момента выплаты данного взноса.

Государственная регистрация прав проводится на всей территории РФ по установленной п. 2 ст. 2 Закона о регистрации прав на недвижимость системе записей о правах на каждый объект недвижимого имущества в *Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним*. Данная регистрация проводится *учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним* на территории регистрационного округа по месту нахождения недвижимого имущества (п. 1 ст. 9).

Для осуществления государственной регистрации правообладатели либо

уполномоченные ими на то лица при наличии надлежащим образом оформленной доверенности, желающие зарегистрировать сделки с недвижимостью и права на нее, подают в соответствующее учреждение юстиции документы, необходимые для государственной регистрации, и представляют квитанцию об оплате регистрации. В случае, если права возникают на основании нотариально удостоверенной сделки или иного совершенного нотариусом нотариального действия, заявление о государственной регистрации права может подать нотариус, совершивший соответствующее нотариальное действие. Учреждения юстиции проводят правовую экспертизу документов и проверку законности сделки. Далее они устанавливают, не имеется ли противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на данный объект недвижимого имущества, а также других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав. При отсутствии указанных оснований учреждения юстиции вносят запись в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество, совершают надпись на правоустанавливающем документе и выдают удостоверение (в форме свидетельства) о произведенной государственной регистрации права (п. 1 ст. 13, ст. 14, п. 1—2, 4 ст. 16). В соответствии с п. 3 ст. 13 Закона о регистрации прав на недвижимость государственная регистрация прав проводится *не позднее чем в месячный срок* со дня подачи заявления и документов, необходимых для государственной регистрации.

Приказом Минюста России от 06.08.2001 № 233 утверждена *Инструкция о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения*. Поскольку в большинстве случаев переход права собственности нажитые помещения происходит именно по договорам их купли-продажи, данная Инструкция упорядочивает значительную часть отношений, связанных с государственной регистрацией сделок с жильем и переходом права собственности на него, и имеет важное практическое значение.

Права на недвижимое имущество и сделки с ним регистрируются в Едином государственном реестре, неотъемлемой частью которого являются дела, включающие в себя правоустанавливающие документы на недвижимое имущество, и книги учета документов. *Дело правоустанавливающих документов*

открывается на каждый объект недвижимого имущества. В дело помещаются все документы, поступающие для регистрации прав на этот объект (п. 1 и 2 ст. 12 Закона о регистрации прав на недвижимость). Данный реестр ведется в соответствии с указанным Законом и *Правилами ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним*, утвержденными постановлением Правительства РФ от 18.02.1998 № 219.

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним состоит из *разделов*, содержащих записи о каждом объекте недвижимого имущества. Раздел идентифицируется *кадастровым номером объекта*, а в случае его отсутствия – условным номером. Каждый раздел реестра содержит описание объекта, записи о подлежащих государственной регистрации сделках об его отчуждении, а также о праве собственности и об иных вещных правах на данный объект недвижимого имущества, имя (наименование) правообладателя и записи об ограничениях (обременениях) указанных прав.

В Законе о регистрации прав на недвижимость и Правилах подробно регламентируется порядок заполнения разделов Единого государственного реестра, производства записей о регистрации прав, их прекращении, ограничениях (обременениях), регистрации сделок с объектами недвижимости.

Правилами ведения Единого государственного реестра устанавливается форма *свидетельства о государственной регистрации прав*. Данное свидетельство является документом строгой отчетности, имеет степень защищенности на уровне ценной бумаги на предъявителя, а также учетную серию и номер. Свидетельство выдается: правообладателю – при регистрации любого вещного права на объект недвижимого имущества; арендатору – при регистрации аренды; залогодержателю – при регистрации ипотеки.

За государственную регистрацию прав в соответствии с налоговым законодательством взимается *государственная пошлина* (п. 1 ст. 11 Закона о регистрации прав на недвижимость).

Согласно ст. 7 того же Закона государственная регистрация прав носит *открытый характер*. Орган, осуществляющий такую регистрацию, обязан предоставлять сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре прав, о

любом объекте недвижимости любому лицу, предъявившему удостоверение личности и заявление в письменной форме. Юридическое лицо для получения соответствующих сведений должно предъявить документы, подтверждающие регистрацию данного юридического лица и полномочия его представителя.

Выписки из Единого государственного реестра прав, утвержденные в установленном порядке, должны содержать описание объекта недвижимости, зарегистрированные права на него, а также ограничения (обременения) прав, сведения о существующих на момент выдачи выписки правопритязаниях и заявленных в судебном порядке правах требования в отношении данного объекта недвижимости (п. 1 ст. 7). Это положение дополнено нормой Закона об участии в долевом строительстве, согласно которой в выписке из Единого государственного реестра прав, содержащей сведения о земельном участке, на котором создается объект недвижимого имущества, в состав которого входят жилые и нежилые помещения, являющиеся предметами договоров участия в долевом строительстве, помимо сведений об ипотеке указывается наличие зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве с перечнем объектов долевого строительства, а также фирменные наименования (наименования) юридических лиц – участников долевого строительства, фамилии, имена, отчества физических лиц – участников долевого строительства.

Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, должен представить запрошенную информацию заявителю или выдать ему в письменной форме мотивированный отказ в течение *пяти рабочих дней*. В соответствии с дополнением, внесенным Федеральным законом от 29.12.2004 № 196-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон „О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним“» в п. 2 ст. 7 Закона о регистрации прав на недвижимость, в случае, если Единый государственный реестр прав ведется на магнитном носителе, сведения, подлежащие предоставлению любому лицу в соответствии с п. 1 ст. 7, предоставляются *не позднее чем в течение рабочего дня, следующего за днем обращения за такими сведениями*. Отказ в предоставлении информации о государственной регистрации права на недвижимость может быть оспорен в судебном порядке. Получение указанной информации может оказаться

целесообразным, в частности, для установления действительной принадлежности жилого помещения при решении вопроса о приобретении жилья.

Вместе с тем закон ограничивает получение сведений о содержании правоустанавливающих документов, за исключением сведений об ограничениях (обременениях), обобщенных сведений о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости (например, сколько и каких жилых помещений находится в его собственности), выписок, содержащих сведения о переходе прав на объекты недвижимости, а также сведений о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным. Данные сведения предоставляются в установленном законом порядке только:

- самим правообладателям или их законным представителям;
- физическим и юридическим лицам, получившим доверенность от правообладателя или его законного представителя;
- руководителям органов местного самоуправления и руководителям органов государственной власти субъектов РФ;
- налоговым органам в пределах территорий, находящихся под их юрисдикцией;
- судам, правоохранительным органам, судебным приставам-исполнителям, имеющим в производстве дела, связанные с объектами недвижимости и (или) их правообладателями;
- лицам, имеющим право на наследование имущества правообладателя по завещанию или по закону;
- федеральному антимонопольному органу и его территориальным органам в пределах территорий, находящихся под юрисдикцией указанных территориальных органов;
- Председателю Счетной палаты РФ, его заместителю и аудиторам Счетной палаты РФ для обеспечения деятельности Счетной палаты РФ.

Сведения о правах наследодателя на объекты недвижимости предоставляются также по запросу нотариуса в связи с открытием наследства (п. 3 ст. 7 Закона о регистрации прав на недвижимость).

Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, обязан по

запросу правообладателя предоставлять ему информацию о лицах, получивших сведения об объекте недвижимого имущества, на который он имеет права.

Использование сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

В соответствии с п. 6 ст. 7 органы, осуществляющие государственную регистрацию прав, имеют право предоставлять *статистическую информацию*, полученную на основе сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав, любому заинтересованному лицу, если предоставление такой информации не нарушает права и законные интересы правообладателей. К статистической информации относится также информация об общем количестве прошедших государственную регистрацию сделок с недвижимым имуществом, заключенных на определенной территории за определенный период, обобщенная информация о субъектах таких сделок без идентифицирующих конкретное лицо сведений или об объектах таких сделок, информация о средней цене приобретения прав на недвижимое имущество и другая подобная информация. Такая информация может, в частности, использоваться заинтересованными лицами для изучения состояния рынка жилья в настоящий период времени.

Статья 8 предусматривает, что информация о зарегистрированных правах на объекты недвижимого имущества и указанная в п. 6 ст. 7 статистическая информация предоставляются *за плату*, если иное не установлено законом. В настоящее время размеры такой платы определены *Правилами осуществления платы за предоставление информации о зарегистрированных правах, выдачу копий договоров и иных документов, выражающих содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной форме*, утвержденными постановлением Правительства РФ от 14.12.2004 № 773. За предоставление информации о зарегистрированных правах такие размеры составляют: для физических лиц – *100 руб.* ; для юридических лиц – *300 руб.*

Учреждение юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним *бесплатно* предоставляет информацию о правах на объект

недвижимого имущества в органы (организации), ответственные за учет указанного объекта, в том объеме, который необходим для их работы.

Органам и организациям, которые по закону вправе получать информацию о зарегистрированных правах на недвижимое имущество и сделках с ним, учреждение юстиции предоставляет данную информацию по их запросам.

В свою очередь органы государственной власти субъектов РФ и органы местного самоуправления, органы (организации) по учету объектов недвижимого имущества, другие организации, имеющие сведения, необходимые для государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества, обязаны в срок *не более чем десять дней* с даты обращения предоставлять такие сведения правообладателям и соответствующим учреждениям юстиции бесплатно или за плату, согласованную с органами государственной власти субъектов РФ.

Большое значение при осуществлении жилищного строительства имеют нормы, регулирующие государственную регистрацию права собственности на создаваемый объект недвижимого имущества. В соответствии со ст. 25 Закона о регистрации прав на недвижимость право собственности на *созданный объект недвижимого имущества* регистрируется на основании документов, подтверждающих факт его создания. Право собственности на *объект незавершенного строительства* регистрируется на основании документов, указанных в настоящей статье.

В случае, если земельный участок, отведенный для создания объекта недвижимого имущества, принадлежит заявителю на праве собственности, право собственности заявителя на объект незавершенного строительства регистрируется на основании документов, подтверждающих право собственности на данный земельный участок, разрешения на строительство, проектной документации и документов, содержащих описание объекта незавершенного строительства.

В случае, если земельный участок, отведенный для создания объекта недвижимого имущества, принадлежит заявителю на ином праве, чем право собственности, для регистрации права собственности заявителя на объект незавершенного строительства вместо документов, подтверждающих право собственности на соответствующий земельный участок, представляются

документы, подтверждающие право пользования им.

В указанных выше случаях для регистрации права собственности на объект незавершенного строительства, являющийся объектом *индивидуального жилищного строительства*, предоставление проектной документации не требуется.

В Закон о регистрации прав на недвижимость включена новая ст. 25.3, предусматривающая особенности государственной регистрации права собственности на некоторые создаваемые или созданные объекты недвижимого имущества. Согласно этой статье для государственной регистрации права собственности гражданина на объект индивидуального жилищного строительства, создаваемый или созданный на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, либо создаваемый или созданный на земельном участке, расположенном в черте поселения и предназначенном для ведения личного подсобного хозяйства (на приусадебном земельном участке), достаточно представления документов, подтверждающих факт создания такого объекта недвижимого имущества и содержащих его описание, и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимого имущества. При этом представление правоустанавливающего документа на указанный земельный участок не требуется в случае, если право заявителя на этот земельный участок ранее зарегистрировано в установленном названным Законом порядке.

Обязательным приложением к указанным выше документам является кадастровый план земельного участка, на котором расположен соответствующий создаваемый или созданный объект недвижимого имущества. Представление этого плана не требуется, если право на указанный земельный участок ранее зарегистрировано в установленном названным Законом порядке, а также если данный земельный участок предназначен для ведения личного подсобного хозяйства и представлено заключение органа местного самоуправления соответствующего поселения или городского округа, подтверждающее, что создаваемый или созданный объект недвижимого имущества расположен в пределах границ указанного земельного участка.

4.3. Государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда

Государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, а также соответствием жилых помещений и коммунальных услуг установленным требованиям осуществляется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов РФ в соответствии с федеральным законом и иными нормативными правовыми актами РФ (ст. 20 ЖК).

В настоящее время государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда осуществляют *органы государственной жилищной инспекции*, образованные в соответствии с постановлением Правительства РФ от 26.09.1994 № 1086, которое утвердило Положение о государственной жилищной инспекции в Российской Федерации. Согласно этому Положению государственная жилищная инспекция состоит из Главной государственной жилищной инспекции и государственных жилищных инспекций субъектов РФ; в нем также определяются система и основные функции государственных жилищных инспекций, их права и порядок деятельности. Органы государственной жилищной инспекции осуществляют, в частности, контроль:

за использованием жилищного фонда, общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и придомовых территорий;

техническим состоянием жилищного фонда, общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и его инженерного оборудования, своевременным выполнением работ по его содержанию и ремонту в соответствии с действующими нормативно-техническими и проектными документами;

обоснованностью устанавливаемых нормативов потребления жилищно-коммунальных услуг;

санитарным состоянием помещений жилищного фонда, общего имущества

собственников помещений в многоквартирном доме в части, согласованной с соответствующими службами санитарно-эпидемиологического контроля;

осуществлением мероприятий по подготовке жилищного фонда, общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме к сезонной эксплуатации;

рациональным использованием в жилищном фонде, общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме топливно-энергетических ресурсов и воды;

соблюдением нормативного уровня и режима обеспечения населения коммунальными услугами (отопление, электро-, водо-, газоснабжение и т. д.);

соблюдением правил пользования жилыми помещениями и придомовыми территориями;

соблюдением порядка и правил признания жилых домов и помещений непригодными для постоянного проживания, а также перевода их в нежилые.

При осуществлении данного контроля органы государственной жилищной инспекции наделены следующими правами:

1) проводить инспекционные обследования и проверки подконтрольных объектов в соответствии с задачами и функциями, определенными вышеуказанным Положением;

2) давать предписания собственникам, владельцам и пользователям жилищного фонда, общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и придомовых территорий об устранении выявленных нарушений;

3) вносить представления об аннулировании или приостановлении действия лицензий на осуществление деятельности юридическими и физическими лицами, допускающими грубые нарушения жилищного законодательства, правил и нормативов, связанных с использованием, содержанием и ремонтом жилищного фонда, общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

4) выносить заключения о пригодности домов и помещений для проживания;

5) вносить предложения о привлечении должностных лиц и граждан к ответственности в соответствии с КоАП.

Руководство работой Главной государственной жилищной инспекции осуществляет *Главный государственный жилищный инспектор РФ*. Государственные жилищные инспектора несут персональную ответственность в случае неисполнения возложенных на них функций по осуществлению государственного контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Споры по решениям должностных лиц органов государственной жилищной инспекции рассматриваются руководителем соответствующей инспекции или Главной государственной жилищной инспекцией, а по решениям Главного государственного жилищного инспектора РФ – Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству.

В случае несогласия предприятий, организаций, учреждений с решением о приостановлении, ограничении или прекращении их деятельности оно может быть оспорено в суде общей юрисдикции или в арбитражном суде.

Государственными органами субъектов РФ разработаны и утверждены *Положения о государственных жилищных инспекциях субъектов РФ*, а также приняты другие нормативные правовые акты по вопросам контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, например, законы г. Москвы от 20.12.1995 № 26 «Об административной ответственности за нарушение нормативов Москвы по эксплуатации жилищного фонда» и от 13.11.1996 № 30 «Об установлении нормативов по эксплуатации жилищного фонда города Москвы и контроле за их соблюдением».

4.4. Управление жилыми домами

В связи с приватизацией многих жилых помещений, входивших в состав государственного, муниципального и других жилищных фондов, и необходимостью внедрения рыночных отношений в сферу жилищно-коммунального хозяйства в ЖК подробно регламентируется порядок осуществления управления *многоквартирным домом* (разд. VIII). В соответствии

со ст. 161 ЖК такое управление 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, проживающим в таком доме.

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из следующих способов управления таким домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

Выбор способа управления многоквартирным домом осуществляется на общем собрании собственников помещений и может быть изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством РФ, проводит *открытый конкурс* по отбору управляющей организации, если в течение *года* до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано (ч. 4 ст. 161 ЖК). В соответствии со ст. 18 (в ред. от 26.12.2005) Закона о введении ЖК применительно к многоквартирным домам, сданным в эксплуатацию *до 1 марта 2005 г.*, данный конкурс должен быть проведен *до 1 января 2007 г.*

Орган местного самоуправления в течение *десяти дней* со дня проведения вышеуказанного открытого конкурса уведомляет всех собственников помещений в многоквартирном доме о результатах конкурса и об условиях договора управления этим домом. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны заключить договор управления домом с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, в порядке, установленном ст. 445 ГК. При этом орган местного самоуправления *не позднее чем через год* после заключения

договора управления обязан созвать собрание собственников помещений для решения вопроса о выборе способа управления многоквартирным домом.

Любой собственник помещения в многоквартирном доме может обратиться в суд с требованием обязать органы местного самоуправления выбрать управляющую организацию в соответствии с положениями ч. 4 ст. 161 ЖК.

Заключение договора управления многоквартирным домом без проведения открытого конкурса допускается, если указанный конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся.

Для обеспечения надлежащей ответственности за управление многоквартирными домами законом установлено, что многоквартирный дом может управляться *только одной* управляющей организацией (ч. 9 ст. 161 ЖК).

В ст. 164 ЖК определен порядок *непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений*, находящихся в нем; при таком управлении договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, собственники помещений в таком доме заключают на основании решений общего собрания указанных собственников. При этом в качестве стороны заключаемых договоров выступают все или большинство собственников помещений.

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) заключаются каждым собственником помещения, осуществляющим непосредственное управление многоквартирным домом, от своего имени.

На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, осуществляющих непосредственное управление таким домом, от имени собственников помещений в этом доме в отношениях с третьими лицами вправе действовать один из собственников помещений в указанном доме или иное лицо, имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной в письменной форме ему всеми или большинством собственников помещений в

данном доме.

Управление многоквартирным домом, который находится в собственности *жилищного кооператива* либо в котором образовано *товарищество собственников жилья*, осуществляется с учетом положений разд. V и VI ЖК.

Статья 162 ЖК содержит нормы, относящиеся к договору управления многоквартирным домом; договор управления таким домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в этом доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) в течение согласованного срока за плату обязуется 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.

В соответствии с ч. 3 ст. 162 ЖК в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

2) перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;

3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также

порядок внесения такой платы;

4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в этом доме.

Договор управления многоквартирным домом заключается на срок *не менее чем один год и не более чем пять лет*.

При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

Если иное не установлено договором, управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора *не позднее чем через 30 дней* со дня его подписания.

Изменение и расторжение договора управления осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством. По своей гражданско-правовой природе данный договор относится к договорам возмездного оказания услуг (гл. 39 ГК).

Управляющая организация за *30 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 этом доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в данном доме.

Статьей 9 Закона о введении ЖК предусмотрено, что действие разд. VIII ЖК распространяется также на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров управления многоквартирными домами.

В связи с тем, что жилые помещения в многоквартирном доме могут принадлежать не только частным собственникам, в ЖК решается вопрос об управлении домами, в которых жилые помещения вообще или частично не являются частной собственностью. Статья 163 ЖК предусматривает, что порядок управления многоквартирным домом, *все помещения* в котором находятся в собственности Российской Федерации, субъекта РФ или муниципального образования, устанавливается соответственно Правительством РФ, органом государственной власти субъекта РФ и органом местного самоуправления. Управление таким домом осуществляется путем заключения договора управления данным домом с управляющей организацией, выбираемой по результатам открытого конкурса, или, если такой конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся, без проведения такого конкурса.

При наличии в многоквартирном доме жилых помещений, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов РФ, муниципальных образований, соответствующие органы государственной власти, органы местного самоуправления или уполномоченными ими лица участвуют в выборе способа управления многоквартирным домом *на равных началах* с собственниками помещений, находящихся в частной собственности.

В целях создания условий для управления многоквартирными домами *органы местного самоуправления:*

1) обеспечивают равные условия для деятельности управляющих организаций независимо от их организационно-правовой формы;

2) могут предоставлять управляющим организациям, товариществам собственников жилья либо жилищным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам бюджетные средства на капитальный ремонт многоквартирных домов;

3) содействуют повышению уровня квалификации лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, организации обучения лиц, имеющих намерение осуществлять такую деятельность.

Органы местного самоуправления и управляющие организации обязаны предоставлять гражданам по их запросам информацию об установленных ценах и

тарифах на услуги и работы и работы по содержанию и ремонту многоквартирных домов и жилых помещений в них, о размерах оплаты в соответствии с этими ценами и тарифами, об объеме, перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ, а также о ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг (ст. 165 ЖК).

В настоящее время продолжают осуществлять свою деятельность *жилищно-эксплуатационные организации*. Их формы на современном этапе развития жилищно-коммунальной сферы многообразны: тресты, жилищно-эксплуатационные конторы (ЖЭК), жилищно-коммунальные отделы (ЖКО), дирекции по эксплуатации зданий (ДЭЗ), ремонтно-эксплуатационные управления (РЭУ), домоуправления, муниципальные унитарные предприятия жилищного хозяйства (МУП ЖХ) и др.

В Москве систему управления жилищно-коммунальным хозяйством города составляют дирекции единого заказчика (ДЕЗ), которые осуществляют функции заказчика на выполнение работ по содержанию и ремонту жилищного фонда и нежилых помещений; ими приняты на баланс жилые дома. Дирекции заключают договоры с ремонтно-эксплуатационными управлениями (предприятиями) или другими аналогичными предприятиями (в том числе частными фирмами), энерго- и водоснабжающими и другими специализированными организациями, обеспечивающими функционирование систем жизнеобеспечения зданий и прилегающих территорий. В других городах также созданы аналогичные *организации службы заказчика*.

В составе префектур административных округов г. Москвы образованы управления жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства, действующие на основе положений об этих управлениях.

К этому следует добавить, что для обеспечения реального соблюдения положений ЖК, предполагающих конкуренцию в управлении жилыми домами, необходима приватизация всей сферы жилищно-коммунального обслуживания.

4.5. Участие граждан в управлении жилищным фондом

Существующие формы участия граждан в управлении жилищным фондом разнообразны. Так, согласно ст. 44 ЖК общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления этим домом. Для совместного управления многоквартирным домом может быть создано товарищество собственников жилья (ст. 135 ЖК).

В настоящее время также действуют домовые, уличные, квартальные, сельские комитеты и советы граждан и другие органы общественного самоуправления, осуществляющие защиту жилищных прав граждан, оказывающие им другую необходимую помощь. Данными органами проводится работа, направленная на улучшение эксплуатации зданий, благоустройство придомовой территории и достижение иных целей жилищно-коммунального характера. Общей нормативной основой создания указанных органов общественной самодеятельности и осуществления ими своих функций является Федеральный закон от 19.05.1995 № 82-ФЗ «Об общественных объединениях».

В Москве и некоторых других городах созданы территориальные общины, другие организации – фонды защиты прав владельцев недвижимости, которые проводят юридические консультации по вопросам совершения сделок с жилыми и нежилыми помещениями, участвуют в подготовке документов для нотариального оформления, переводе их с иностранных языков и т. п.

В жилищной сфере активно функционируют такие организации, как ассоциации и гильдии риелторов, комитеты защиты прав нанимателей, собственников жилых помещений и др.

В ряде муниципальных образований (городов и районов) РФ приняты Положения о домовом комитете в муниципальном жилищном фонде.

Тема 5. Особенности приобретения жилья в современных условиях

5.1. Использование ипотеки при приобретении жилья

Государством в последнее время принимаются меры к более широкому использованию при приобретении жилья такого способа обеспечения исполнения денежных обязательств покупателем, *как ипотека*. Ипотека является правовым институтом, облегчающим решение гражданами своей жилищной проблемы. Она представляет собой залог земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и другого недвижимого имущества и регулируется специальным законом об ипотеке. В связи с отсутствием у большинства населения денежных средств в необходимом объеме на современном этапе распространение получила покупка жилья под залог приобретаемых жилых домов и квартир.

Общие правила о залоге, содержащиеся в ГК, применяются к ипотеке в тех случаях, когда ГК или законом об ипотеке не установлены иные правила (п. 2 ст. 334 ГК). В настоящее время действует *Закон об ипотеке*. Помимо норм, относящихся ко всем видам ипотеки, в нем содержится специальная глава, посвященная особенностям ипотеки жилых домов и квартир (гл. XIII). Согласно п. 1 ст. 5 Закона об ипотеке по договору об ипотеке может быть заложено недвижимое имущество, указанное в п. 1 ст. 130 ГК, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат (подп. 3). В соответствии с абз. 2 п. 1 ст. 5 Закона об ипотеке здания, *в том числе жилые дома* и иные строения, и сооружения, непосредственно связанные с землей, могут быть предметом ипотеки при условии соблюдения правил ст. 69 Закона, т. е. с одновременной ипотекой по тому же договору *земельного участка*, на котором находится здание или сооружение, либо части этого участка, функционально обеспечивающей закладываемый объект, либо принадлежащего залогодателю права аренды этого участка или его соответствующей части (см. также п. 3 ст. 340 ГК).

Частью 3 ст. 69 Закона об ипотеке предусмотрено, что право залога не распространяется на принадлежащее залогодателю право постоянного пользования земельным участком, на котором находится предприятие, здание или

сооружение. При обращении взыскания на такие объекты лицо, которое приобретает это имущество в собственность, приобретает право пользования земельным участком на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник (залогодатель) недвижимого имущества.

С соблюдением тех же правил должен осуществляться и залог *незавершенного строительством недвижимого имущества*, возводимого на земельном участке в соответствии с требованиями законодательства РФ (п. 2 ст. 5).

В соответствии с изменениями, внесенными в абз. 2 п. 2 ст. 339 ГК, отменено требование об обязательном нотариальном удостоверении договора об ипотеке (см. п. 3 ст. 1 Закона о внесении изменений в ГК), что упрощает и удешевляет ее оформление.

Согласно ст. 10 Закона об ипотеке договор об ипотеке заключается *в письменной форме* и подлежит *государственной регистрации*. Как предусматривает п. 3 ст. 339 ГК, договор об ипотеке должен быть зарегистрирован в порядке, установленном для регистрации сделок с соответствующим имуществом. Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации. Несоблюдение правил о государственной регистрации договора об ипотеке влечет его недействительность. Такой договор считается ничтожным.

Согласно ст. 11 Закона об ипотеке государственная регистрация договора об ипотеке является основанием для внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи об ипотеке. Государственная регистрация договора, влекущего *возникновение ипотеки в силу закона*, является основанием для внесения в указанный реестр записи о возникновении такой ипотеки.

Права залогодержателя (право залога) на заложенное имущество *не подлежат* государственной регистрации.

В соответствии со ст. 19 государственной регистрации подлежит не только договор об ипотеке, но и сама ипотека как обременение имущества. Государственная регистрация ипотеки осуществляется по месту нахождения

имущества, являющегося предметом ипотеки.

Государственная регистрация ипотеки *в силу закона* осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности лица, чьи права обременяются ипотекой, если иное не установлено федеральным законом. Государственная регистрация такой ипотеки осуществляется без представления отдельного заявления и без уплаты государственной пошлины. Права залогодержателя по ипотеке в силу закона могут быть удостоверены закладной (п. 2 ст. 20).

Имущество, на которое установлена ипотека, не передается залогодержателю (абз. 2 п. 1 ст. 338 ГК). Залогодатель сохраняет право пользования имуществом, заложенным по договору об ипотеке. Залогодатель вправе использовать это имущество в соответствии с его назначением. Он вправе извлекать из имущества, заложенного по договору об ипотеке, доходы, например, посредством сдачи заложенного жилого дома или квартиры внаем (п. 1 ст. 346 ГК; п. 2. ст. 29 Закона об ипотеке).

Имущество, заложенное по договору об ипотеке, может быть отчуждено залогодателем другому лицу, в частности, путем продажи, дарения, обмена, лишь с согласия залогодержателя, если иное не предусмотрено договором об ипотеке (абз. 1 п. 2 ст. 346 ГК; п. 1 ст. 37 Закона об ипотеке).

В соответствии с п. 1 ст. 38 Закона об ипотеке лицо, которое приобрело заложенное по договору об ипотеке имущество в результате его отчуждения или в порядке универсального правопреемства, становится на место залогодателя и несет все обязанности последнего по договору об ипотеке, включая и те, которые не были надлежаще выполнены первоначальным залогодателем. Новый залогодатель может быть освобожден от какой-либо из этих обязанностей лишь по соглашению с залогодержателем (см. также п. 1 ст. 353 ГК).

Обращение взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, осуществляется с соблюдением правил, установленных гл. IX Закона об ипотеке. Взыскание по требованиям залогодержателя обращается на имущество, заложенное по договору об ипотеке, по решению суда (абз. 1 п. 1 ст. 349 ГК; ст. 51 Закона об ипотеке). На основании нотариально удостоверенного соглашения

между залогодержателем и залогодателем, заключенного после возникновения оснований для обращения взыскания на предмет ипотеки, удовлетворение требований залогодержателя за счет указанного имущества возможно без обращения в суд (абз. 2 п. 1 ст. 349 ГК; абз. 1 п. 1 ст. 55 Закона об ипотеке). Исключения из этого правила, когда взыскание на заложенное имущество обращается только по решению суда, предусмотрены п. 2 ст. 55 Закона об ипотеке.

Особенности ипотеки жилых домов и квартир установлены гл. XIII Закона об ипотеке. Так, п. 2 ст. 74 не допускается ипотека индивидуальных и многоквартирных жилых домов и квартир, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Ипотека жилого дома или квартиры, находящихся в собственности несовершеннолетних граждан, ограниченно дееспособных или недееспособных лиц, над которыми установлены опека или попечительство, осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ для совершения сделок с имуществом подопечных.

При ипотеке квартиры в многоквартирном жилом доме, части которого находятся в общей долевой собственности залогодателя и других лиц, заложенной считается наряду с жилым помещением соответствующая доля в праве общей собственности на жилой дом (ст. 75 Закона об ипотеке).

В соответствии со ст. 76 при предоставлении кредита или целевого займа для сооружения жилого дома договором об ипотеке может быть предусмотрено обеспечение обязательства незавершенным строительством и принадлежащими залогодателю материалами и оборудованием, которые заготовлены для строительства.

Как предусмотрено в абз.1 п. 1 ст. 77, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором, жилой дом или квартира, приобретенные полностью или частично с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом на приобретение или строительство жилого дома или квартиры, считаются находящимися в залоге с момента государственной регистрации права собственности заемщика на жилой дом или квартиру. Таким образом, в приведенном случае возникает ипотека жилого дома или квартиры в

силу закона, что расширяет применение ипотеки как средства, обеспечивающего решение жилищной проблемы.

В соответствии с абз. 1 п. 1 ст. 78 обращение залогодержателем взыскания на заложенные жилой дом или квартиру и реализация этого имущества являются основанием для прекращения права пользования ими залогодателя и любых иных лиц, проживающих в таком жилом доме или квартире, при условии, что такие жилой дом или квартира были заложены по договору об ипотеке либо по ипотеке в силу закона в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленных банком или иной кредитной организацией либо другим юридическим лицом на приобретение или строительство таких или иных жилого дома или квартиры, их капитальный ремонт или иное неотделимое улучшение, а также на погашение ранее предоставленных кредита или займа на приобретение или строительство жилого дома или квартиры. Обращение взыскания на заложенные жилой дом или квартиру возможно как в судебном, так и во внесудебном порядке с соблюдением правил, установленных гл. IX Закона об ипотеке. Жилой дом или квартира, которые заложены по договору об ипотеке и на которые обращено взыскание, реализуются путем продажи с торгов, проводимых в форме открытого аукциона или конкурса (п. 2 ст. 78 Закона об ипотеке).

Федеральным законом от 29.12.2004 № 194-ФЗ «О внесении изменений в статью 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации» жилое помещение (его части), являющееся для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем данному гражданину помещении, единственным пригодным для постоянного проживания помещением, земельные участки, на которых расположены эти объекты, а также земельные участки, использование которых не связано с осуществлением гражданином-должником предпринимательской деятельности (в частности, при их использовании для индивидуального жилищного строительства), применительно к тем случаям, когда указанное имущество является предметом ипотеки и на него в соответствии с законодательством об ипотеке может быть обращено взыскание, исключены из перечня имущества, на которое не может быть обращено взыскание по исполнительным документам.

Пункт 3 ст. 78 Закона об ипотеке предусматривает, что договор найма или договор аренды жилого помещения, заключенные до возникновения ипотеки или с согласия залогодержателя после возникновения ипотеки, при реализации жилого помещения сохраняет силу. Условия его расторжения определяются ГК и жилищным законодательством РФ.

5.2. Участие в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости

В условиях перехода к рыночной экономике получила распространение такая форма решения гражданами своей жилищной проблемы, как *долевое участие в строительстве жилья*. Первоначально такое участие было трудовым и использовалось промышленными предприятиями для обеспечения жильем своих работников, в настоящее же время участники долевого строительства вносят денежные средства, и они не связаны трудовыми отношениями с организациями-застройщиками, в качестве которых выступают профессиональные участники рынка жилья.

Первым специальным федеральным законом, регулирующим отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства жилья на основании договора участия в таком строительстве, является Закон об участии в долевом строительстве, вступивший в силу с 14 апреля 2005 г.

Кроме установленного Законом порядка привлечения денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирных домов юридическим лицом с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у гражданина возникает право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме может, в частности, осуществляться жилищно-строительными и жилищными накопительными кооперативами в соответствии с федеральными законами, регулирующими деятельность таких кооперативов (ст. 1 Закона об участии в долевом строительстве (в ред. от 18.07.2006)). Существенным

различием в способе приобретения жилья при использовании того и другого порядка привлечения денежных средств лиц, желающих приобрести жилье, является то, что в первом случае приобретение жилья основано на договоре, а во втором – на членстве в кооперативе.

Согласно определению, данному в ст. 2, *застройщиком* является юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Законом об участии в долевом строительстве для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство.

Застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости только после получения в установленном порядке разрешения на строительство, опубликования, размещения и (или) представления проектной декларации в соответствии с Законом об участии в долевом строительстве и государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых будут входить объекты долевого строительства, или договора аренды такого земельного участка (ч. 1 ст. 3 Закона об участии в долевом строительстве).

Проектная декларация включает в себя информацию о застройщике (ст. 20) и информацию о проекте строительства (ст. 21). Данная декларация публикуется застройщиком в средствах массовой информации и (или) размещается в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в том числе в сети Интернет) *не позднее чем за 14 дней* до дня заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства, а также представляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и в указанный в ч. 1 ст. 23 Закона об участии в долевом строительстве контролирующий орган (т. е. в федеральный

орган исполнительной власти, осуществляющий государственное регулирование в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости). Застройщик вправе не опубликовывать в средствах массовой информации и (или) не размещать в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования проектную декларацию, если привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости осуществляется без производства, размещения и распространения рекламы, связанной с таким привлечением денежных средств. В этом случае застройщик обязан представить проектную декларацию любому заинтересованному лицу для ознакомления.

Право на привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у гражданина возникает право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, имеют отвечающие требованиям Закона об участии в долевом строительстве застройщики на основании договора участия в долевом строительстве.

По договору участия в долевом строительстве 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 (ч. 1 ст. 4).

Правительство РФ вправе издавать правила, обязательные для сторон договора при его заключении и исполнении.

Договор заключается *в письменной форме*, подлежит *государственной регистрации* и считается заключенным с момента такой регистрации. Порядок государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве определен новой ст. 25.1, которой в соответствии с Законом об участии в долевом

строительстве дополнен Закон о регистрации прав на недвижимость.

Требования, предъявляемые к содержанию данного договора, установлены ч. 4 ст. 4 Закона об участии в долевом строительстве. При отсутствии в договоре условий, предусмотренных ею, такой договор считается незаключенным.

Уплата цены договора производится путем внесения платежей единовременно или в установленный договором период, исчисляемый годами, месяцами или неделями.

В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка платежа в течение *более чем три месяца* является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Закона об участии в долевом строительстве.

В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, т. е. нарушение срока внесения платежа *более чем три раза в течение 12 месяцев* или просрочка платежа в течение *более чем три месяца*, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в аналогичном порядке.

В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере $1/300$ ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки (ч. 3—6 ст. 5).

Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного договором. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере $1/300$ ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником

долевого строительства является *гражданин*, указанная неустойка (пени) уплачивается застройщиком *в двойном размере*.

В соответствии с ч. 1 ст. 7 застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства участник долевого строительства *в одностороннем порядке* вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с ч. 2 ст. 9.

Договором должен быть установлен *гарантийный срок* для объекта долевого строительства, который не может составлять *менее чем пять лет*. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором. Участник долевого строительства вправе предъявить застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

Особенностью договора участия в долевом строительстве является *обеспечение исполнения обязательств по нему залогом или поручительством*. Одним из указанных способов обеспечиваются возврат или уплата денежных сумм, в том числе сумм убытков, неустойки (штрафа, пеней), застройщиком участникам долевого строительства при наличии оснований, предусмотренных законом и (или) договором (ст. 12.1).

В соответствии со ст. 13 Закона об участии в долевом строительстве с момента государственной регистрации такого договора предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды на данный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости считаются находящимися в залоге у участников долевого

стро – ительства в обеспечение исполнения обязательств застройщика по договору.

Исполнение указанных обязательств может обеспечиваться поручительством банка (ст. 15.1).

Нормативы оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика устанавливаются Правительством РФ (ч. 4 ст. 23).

5.3. Приватизация гражданами жилых помещений

В настоящее время одним из оснований возникновения права собственности граждан на жилые помещения остается приватизация государственного и муниципального жилья. В связи с принятием ЖК процесс приватизации жилья в нашей стране будет завершён к 1 марта 2010 г. (п. 1 ч. 2 ст. 2 (в ред. от 30.06.2006) Закона о введении ЖК). Постановлением Конституционного Суда РФ от 15.06.2006 № 6-П признано не соответствующим Конституции РФ положение ч. 1 ст. 4 Закона о приватизации жилья (в ред. ст. 12 Закона о введении ЖК), в силу которого не подлежали бесплатной приватизации (в пределах установленного законом общего срока действия норм о приватизации жилищного фонда) жилые помещения, предоставленные гражданам по договорам социального *найма* после 1 марта 2005 г. Следовательно, данные жилые помещения также могут быть приватизированы.

В ст. 1 Закона о приватизации *приватизация жилья* определяется как бесплатная передача в собственность граждан Российской Федерации на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде, а для граждан Российской Федерации, забронировавших жилые помещения, – по месту бронирования жилых помещений.

Действие указанного Закона распространяется лишь на жилые помещения, входящие в государственный и муниципальный жилищный фонд. Вместе с тем в п. 6 постановления от 04.07.1991 № 1542-1 «О введении в действие Закона РСФСР „О приватизации жилищного фонда в РСФСР“» Верховный Совет РСФСР

рекомендовал общественным объединениям (организациям) осуществлять передачу и продажу находящегося в их собственности жилья в собственность граждан на условиях, предусмотренных для государственного и муниципального жилищного фонда.

Принципами приватизации жилья, осуществляемого в соответствии с Законом, являются: 1) добровольность; 2) бесплатность; 3) однократность.

Принцип добровольности означает, что граждане сами решают, приватизировать занимаемое жилье или нет, и в случае положительного решения, кто из членов семьи будет участвовать в осуществлении приватизации, а кто не будет принимать участие в приватизации.

Согласно ст. 11 Закона о приватизации жилья каждый гражданин имеет право на приобретение в собственность *бесплатно*, в порядке приватизации, жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования *один раз*. Однако несовершеннолетние, ставшие собственниками занимаемого жилого помещения в порядке его приватизации, сохраняют право на однократную бесплатную приватизацию жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда после достижения ими совершеннолетия.

Как разъясняется в п. 5 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.08.1993 № 8, за гражданами, выразившими согласие на приобретение другими проживающими с ними лицами занимаемого помещения, сохраняется право на бесплатное приобретение в собственность в порядке приватизации другого впоследствии полученного жилого помещения. Данное разъяснение обосновывается тем, что в указанном случае предоставленная этим лицам возможность приватизировать бесплатно занимаемое жилое помещение только один раз не была реализована при даче согласия на приватизацию жилья другими лицами.

Согласно ст. 2 Закона о приватизации жилья граждане Российской Федерации, занимающие жилые помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде, включая жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственный

фонд), на условиях социального найма, вправе с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет приобрести эти помещения в собственность на условиях, предусмотренных Законом о приватизации, иными нормативными правовыми актами РФ и субъектов РФ. Жилые помещения передаются в общую собственность либо в собственность одного из совместно проживающих лиц, в том числе несовершеннолетних.

В приведенной выше норме не говорится о том, передаются ли приватизированные жилые помещения в общую долевую или в общую совместную собственность, однако в данном случае необходимо иметь в виду норму п. 3 ст. 244 ГК, по смыслу которой, если законом прямо не предусмотрено образование совместной собственности на определенное имущество, общая собственность на это имущество является долевой. Следовательно, поскольку закон не предусматривает возможность возникновения (как это имело место ранее) совместной собственности на приватизируемые жилые помещения, общая собственность на них может быть *только долевой*.

С учетом этого в Закон о приватизации жилья была включена ст. 3.1, согласно которой в случае смерти одного из участников совместной собственности на жилое помещение, приватизированное *до 31 мая 2001 г.* (т. е. до того момента, до которого допускалась передача приватизируемых жилых помещений по выбору граждан в их общую долевую или совместную собственность), определяются доли участников общей собственности на данное жилое помещение, в том числе доля умершего. При этом указанные доли в праве общей собственности на данное жилое помещение *тринаются равными*. Вместе с тем в данной статье оговорено, что содержащиеся в ней правила применяются постольку, поскольку для отдельных видов совместной собственности федеральными законами не установлено иное. Необходимо отметить, что эта статья Закона о приватизации жилья сохранит свою силу и после 1 марта 2010 г. (п. 1 ч. 2 ст. 2 Закона о введении ЖК).

При приватизации жилых помещений должно быть получено *письменное согласие* указанных выше лиц, в том числе временно отсутствующих граждан, за

которыми в соответствии с законодательством сохраняется право пользования жилыми помещениями (призванных на военную службу, выехавших на учебу в другую местность и т. д.). Такое согласие должно быть получено и от бывших членов семьи, если они сохранили право пользования жилым помещением (ч. 4 ст. 69 ЖК).

Не подлежат приватизации жилые помещения, находящиеся в аварийном состоянии, в общежитиях, в домах закрытых военных городков, а также служебные жилые помещения, за исключением совхозов и других сельскохозяйственных предприятий, к ним приравненных, и находящийся в сельской местности жилищный фонд стационарных учреждений социальной защиты населения (кроме жилищного фонда, находящегося вне территории данных учреждений. – См. Определение Конституционного Суда РФ от 10.12.2002 № 316-0). Из этой же нормы с учетом Постановления Конституционного Суда РФ от 03.11.1998 № 25-П было исключено указание нажитые помещения *в коммунальных квартирах*, в связи с чем допустимой является приватизация комнат в коммунальных квартирах, которая проводится с соблюдением тех же условий, что и приватизация отдельных квартир (ст. 2 Закона о приватизации жилья) и не требует согласия лиц, занимающих другие жилые помещения в данной коммунальной квартире.

Собственники жилищного фонда или уполномоченные ими органы, а также предприятия, за которыми закреплен жилищный фонд на праве хозяйственного ведения, и учреждения, в оперативное управление которых передан жилищный фонд с согласия собственников, вправе принимать решения о приватизации *служебных жилых помещений и находящегося в сельской местности жилищного фонда стационарных учреждений социальной защиты населения* (ст. 4 Закона о приватизации жилья). Поскольку приватизированы могут быть лишь жилые помещения, занимаемые гражданами по договорам социального найма, не подлежат приватизации, помимо указанных выше, любые жилые помещения, занимаемые по иным договорам (договоры найма или безвозмездного пользования всеми видами специализированных жилых помещений, договоры коммерческого найма).

Согласно ст. 18 Закона о приватизации жилья за гражданами, занимающими соответствующие жилые помещения, *сохраняется право на их приватизацию* при передаче жилищного фонда, находившегося в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений, в хозяйственное ведение или оперативное управление правопреемников этих предприятий, учреждений (если они определены) либо в ведение органов местного самоуправления поселений в установленном порядке в связи с переходом государственных или муниципальных предприятий, учреждений в иную форму собственности либо их ликвидацией.

Передача жилых помещений в собственность граждан осуществляется уполномоченными собственниками указанных жилых помещений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также государственными или муниципальными унитарными предприятиями, за которыми закреплен жилищный фонд на праве хозяйственного ведения, государственными или муниципальными учреждениями, казенными предприятиями, в оперативное управление которых передан жилищный фонд (ст. 6).

В соответствии со ст. 7 передача жилых помещений в собственность граждан оформляется *договором передачи*, заключаемым органами государственной власти или органами местного самоуправления поселений, предприятием, учреждением с гражданином, получающим жилое помещение в собственность в порядке, установленном законодательством. При этом *нотариального удостоверения данного договора не требуется и государственная пошлина не взимается*.

В договор передачи жилого помещения в собственность включаются *несовершеннолетние*, имеющие право пользования данным жилым помещением и проживающие совместно с лицами, которым это жилое помещение передается в общую с несовершеннолетними собственность, или несовершеннолетние, проживающие отдельно от указанных лиц, но не утратившие право пользования данным жилым помещением.

Право собственности на приобретенное жилое помещение возникает с момента государственной регистрации права в Едином государственном реестре

прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Решение вопроса о приватизации жилых помещений должно приниматься по заявлениям граждан *в двухмесячный срок* со дня подачи документов (ч. 1 ст. 8).

В практике встречаются случаи, когда при жизни нанимателя приватизация жилого помещения не была завершена в связи с его смертью, и наследники умершего обращаются в суд с исками о признании за умершим нанимателем права собственности на данное жилое помещение или его часть для включения их в состав наследства. Первоначально суды отказывали в таких исках, ссылаясь на то, что приватизация жилого помещения в указанных ситуациях не была доведена до конца и потому отсутствуют основания для признания права собственности на жилое помещение за умершим лицом. Однако Пленумом Верховного Суда РФ было дано разъяснение, согласно которому если гражданин, подавший заявление о приватизации и необходимые для этого документы, умер до оформления договора на передачу жилого помещения в собственность или до регистрации такого договора, то в случае возникновения спора по поводу включения этого жилого помещения или его части в наследственную массу необходимо иметь в виду, что указанное обстоятельство само по себе не может служить основанием к отказу в удовлетворении требования наследника, если наследодатель, выразив при жизни волю на приватизацию занимаемого жилого помещения, не отозвал свое заявление, поскольку по независящим от него причинам был лишен возможности соблюсти все правила оформления документов на приватизацию, в которой ему не могло быть отказано (абз. 3 п. 8 постановления от 24.08.1993 № 8).

Граждане, ставшие собственниками жилых помещений, владеют, пользуются и распоряжаются ими по своему усмотрению, вправе продавать, завещать, сдавать в аренду, внаем эти помещения, а также совершать с ними иные сделки, не противоречащие законодательству. Вместе с тем ч. 2 ст. 2 Закона о приватизации жилья (продолжающая действовать после *1 марта 2010* г.) предусматривает, что для совершения сделок в отношении приватизированных жилых помещений, в которых проживают несовершеннолетние, независимо от того, являются ли они собственниками, сособственниками или членами семьи собственников, в том числе бывшими, имеющие право пользования данным жилым помещением,

требуется предварительное разрешение *органов опеки и попечительства*. Это правило распространяется также на жилые помещения, в которых несовершеннолетние не проживают, однако на момент приватизации имели на это жилое помещение равные с собственником права.

На практике встречаются случаи, когда граждане желают расторгнуть заключенный ими договор о приватизации жилого помещения, т. е. осуществить *деприватизацию* жилого помещения (*«расприватизировать»* его). Мотивами, которые побуждают граждан обращаться с просьбой о расторжении такого договора, являются опасение несения в будущем значительных финансовых затрат в связи с уплатой налога на недвижимость, расходов на обслуживание и ремонт общего имущества собственников приватизированных жилых помещений, стремление к получению большей по размерам муниципальной жилой площади взамен занимаемой квартиры и т. п. В соответствии со ст. 20 Закона о введении ЖК граждане, приватизировавшие жилые помещения, являющиеся для них единственным местом постоянного проживания, *до 1 марта 2010 г.* вправе передать принадлежащие им на праве собственности и свободные от обязательств жилые помещения в государственную или муниципальную собственность, а соответствующие органы исполнительной власти, органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица обязаны принять их в собственность и заключить договоры социального найма этих жилых помещений с гражданами и членами их семей, проживающих в этих жилых помещениях, в порядке, установленном законодательством РФ.

Тема 6. Право собственности и другие вещные права на жилые помещения

6.1. Права и обязанности собственника жилого помещения и иных проживающих в принадлежащем ему помещении граждан

Провозглашенное в ст. 40 Конституции право граждан на жилище реализуется различными способами. До недавнего времени граждане удовлетворяли свои жилищные потребности в значительной мере за счет жилья, получаемого в пользование из государственного и общественного жилищных фондов, хотя немалая часть населения решала свою жилищную проблему за счет собственного индивидуального жилищного фонда.

В связи с осуществлением перехода к рыночной экономике на современном этапе решается задача изменения структуры жилищного фонда по формам собственности, направленного на развитие частной собственности на недвижимость в жилищной сфере и расширение рынка жилья. Исходя из этого индивидуальное жилищное строительство рассматривается в качестве важнейшей формы наращивания жилищного фонда, а использование индивидуального жилищного фонда – в качестве важнейшего способа удовлетворения жилищных потребностей граждан. Необходимо отметить, что в отношении частной собственности на жилые помещения, поскольку законом не установлено иное, в настоящее время применяется общее положение, согласно которому количество и стоимость имущества, находящегося в собственности граждан и юридических лиц, не ограничивается (п. 2 ст. 213 ГК).

Существенному расширению частного жилищного фонда, помимо развития индивидуального жилищного строительства, которое и ранее осуществлялось в России в значительных объемах, способствовали прошедшие процессы приватизации государственного, муниципального и общественного жилья, передачи в частную собственность граждан кооперативного жилья, а также перехода к массовому строительству жилья на продажу.

Новое положение, сложившееся в жилищной сфере, нашло отражение в ЖК, в котором праву собственности и другим вещным правам на жилые помещения посвящен специальный раздел, предшествующий разделу о жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма (разд. II). В этом разделе прежде всего регламентируются права и обязанности собственника жилого помещения, а также иных граждан, проживающих в принадлежащем ему помещении.

Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования

и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, установленными ЖК. При этом согласно ч. 2 ст. 30 ЖК собственник вправе предоставить принадлежащее ему жилое помещение во владение и (или) в пользование любому гражданину или юридическому лицу. Статья 288 ГК предусматривает, что гражданин – собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания, а также для проживания членов его семьи. Жилые помещения могут сдаваться их собственниками для проживания другим лицам на основании договора.

К обязанностям собственника относится, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором, бремя содержания принадлежащего ему жилого помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, а собственник комнаты в коммунальной квартире несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире. Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 30 ЖК).

Члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением *наравне* с собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. В ЖК (ч. 1 ст. 31) определен круг лиц, которые признаются членами семьи собственника жилого помещения. К ним относятся проживающие совместно с 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 своей семьи.

Впервые в жилищном законодательстве определены *обязанности члена семьи* собственника жилого помещения (ч. 2—3 ст. 31 ЖК). Они обязаны прежде всего

использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность. Помимо этого, дееспособные члены семьи собственника несут солидарную с ним ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

Законом о внесении изменений в ГК изменен п. 2 ст. 292 ГК, в соответствии с которым переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом. Это новое положение в законодательстве не может быть оценено однозначно. С одной стороны, оно позволяет собственникам жилых помещений более свободно распоряжаться последними, поскольку на последующее выселение из этих помещений членов семьи собственника их согласие при применении изложенного выше правила не требуется. Кроме того, оно в большей мере гарантирует соблюдение интересов приобретателей жилых помещений. Однако, с другой стороны, подобное изменение в законодательстве ухудшает положение дееспособных членов семьи собственника жилого помещения (его супруга, совершеннолетних детей и др.), поскольку с юридической точки зрения отпадает надобность в согласовании с ними отчуждения жилого помещения, которым они пользуются.

Вместе с тем отчуждение жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем известно органу опеки и попечительства), если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц, допускается с *согласия органа опеки и попечительства* (п. 4 ст. 292 ГК).

Как предусматривает п. 3 ст. 292 ГК, члены семьи собственника жилого помещения могут требовать устранения нарушений их прав на жилое помещение от любых лиц, *включая собственника помещения*.

Иначе, чем в ранее действовавшем законодательстве, решается вопрос о

правах *бывших членов семьи собственника жилого помещения*. В соответствии с ч. 4 ст. 31 ЖК в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи его собственника *не сохраняется*, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи. Если у бывшего члена семьи собственника жилого помещения отсутствуют основания приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением, а также если его имущественное положение и другие заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют ему обеспечить себя иным жилым помещением, право пользования жилым помещением, принадлежащим указанному собственнику, может быть сохранено за бывшим членом его семьи на определенный срок на основании решения суда. При этом суд вправе обязать собственника жилого помещения обеспечить иным жилым помещением бывшего супруга и других членов его семьи, в пользу которых собственник исполняет алиментные обязательства, по их требованию.

По истечении срока пользования жилым помещением, установленным решением суда, принятым с учетом вышеприведенных условий, соответствующее право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается при отсутствии иного соглашения между собственником и данным гражданином. До истечения указанного срока право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается одновременно с прекращением права собственности на данное жилое помещение этого собственника либо, если отпали обстоятельства, послужившие основанием для сохранения такого права, на основании решения суда.

В соответствии со ст. 19 Закона о введении ЖК действие положений ч. 4 ст. 31 ЖК не распространяется на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, если иное не установлено законом или договором.

Гражданин, пользующийся жилым помещением на основании соглашения с

собственником, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения (ч. 7 ст. 31 ЖК).

В ЖК более детально урегулированы отношения по обеспечению жилищных прав собственника жилого помещения, возникающие *при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд*. Статья 32 ЖК предусматривает, что жилое помещение в таких случаях может быть изъято у собственника *путем выкупа*. Выкуп части жилого помещения допускается не иначе как с согласия собственника. В зависимости от того, для чьих нужд изымается земельный участок, выкуп жилого помещения осуществляется Российской Федерацией, соответствующим субъектом РФ или муниципальным образованием.

Поскольку наличие решения органа государственной власти об изъятии жилого помещения обременяет жилое помещение, *данное решение подлежит государственной регистрации* в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Собственник жилого помещения *не позднее чем за год* до предстоящего изъятия данного помещения должен быть уведомлен *в письменной форме* о принятом решении об изъятии принадлежащего ему жилого помещения, о дате государственной регистрации такого решения по заявлению органа, принявшего решение об изъятии. Выкуп жилого помещения до истечения года со дня получения собственником такого уведомления допускается *только с согласия собственника*.

Выкупная цена жилого помещения, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником жилого помещения. Соглашение включает в себя обязательство Российской Федерации, субъекта РФ или муниципального образования уплатить выкупную цену за изымаемое жилое помещение. При определении *выкупной цены* в нее включают *сырьевую стоимость жилого помещения*, а также все убытки, причиненные собственнику изъятием жилого помещения, включая убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения (в

случае, если вышеуказанным соглашением не предусмотрено сохранение права пользования изымаемым жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения), переездом, поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него, оформлением прав собственности на другое жилое помещение, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду. По соглашению с собственником ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену.

Если собственник не согласен с решением об изъятии жилого помещения либо с ним не достигнуто соглашение о выкупной цене или других условиях выкупа, орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявший такое решение, могут предъявить в суд иск о выкупе жилого помещения, который может быть предъявлен в течение *двух лет* с момента направления собственнику жилого дома уведомления.

В ЖК впервые регулируются вопросы, связанные *со сносом аварийного многоквартирного дома*. Согласно ч. 10 ст. 32 ЖК признание в установленном порядке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу является основанием предъявления органом, принявшим соответствующее решение, к собственникам помещений в указанном доме требования о его сносе в разумный срок. В случае, если данные собственники в установленный срок не осуществили снос указанного дома, земельный участок, на котором расположен дом, подлежит изъятию для муниципальных нужд и соответственно изъятию подлежит каждое жилое помещение в многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию, с соблюдением всех вышеприведенных правил, кроме правила об уведомлении собственника жилого помещения о принятом решении и его государственной регистрации (ч. 10 ст. 32 ЖК).

В дополнение к другим вопросам, связанным с использованием жилыми помещениями, составляющими частный жилищный фонд, в ЖК регулируется такой вопрос, как пользование жилыми помещениями, предоставленными *по завещательному отказу* (ст. 33).

В ЖК также содержится норма о пользовании жилым помещением *на основании договора пожизненного содержания с иждивением* (ст. 34).

В случае, если гражданин, пользующийся жилым помещением на основании решения суда о сохранении за ним как за бывшим членом семьи собственника жилого помещения права пользования данным помещением, принятого с учетом положений ч. 4 ст. 31 ЖК, или на основании завещательного отказа, использует это жилое 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, а если они влекут за собой разрушение жилого помещения, также вправе назначить ему разумный срок для проведения ремонта жилого дома. В случае, если данный гражданин после предупреждения собственника жилого помещения продолжает нарушать права и законные интересы соседей, использовать жилое помещение не по назначению или без уважительных причин не проведет необходимый ремонт, такой гражданин по требованию собственника жилого помещения подлежит выселению на основании решения суда (ст. 35 ЖК).

Актуальным в настоящее время признается вопрос о защите прав лиц, приобретающих жилые помещения по договорам купли-продажи и другим сделкам. Как известно, приобретение жилых помещений сопряжено с определенным риском, поскольку после оформления права собственности может обнаружиться наличие оснований для признания договора об отчуждении жилого помещения недействительным. В данном случае должны применяться общие положения гражданского законодательства о недопустимости истребования имущества от добросовестного приобретателя. В соответствии со ст. 302 ГК, если имущество *возмездно* приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя лишь в случаях, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли. Очевидно, что первые два из

указанных оснований истребования имущества у добросовестного приобретателя неприменимы к жилым помещениям, поскольку последние не могут быть утрачены или похищены. Что же касается выбытия жилого помещения из владения собственника или лица, которому это помещение было передано собственником во владение, помимо их воли, то существование такого основания является возможным, например, в случае продажи квартиры по подложной доверенности с последующей государственной регистрацией права собственности на нее на другое лицо.

Если имущество, в том числе жилое помещение, приобретено *безвозмездно*, например, по договору дарения, от лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе истребовать имущество во всех случаях.

Таким образом, по общему правилу, *жилые помещения не могут истребоваться у добросовестного приобретателя*. Однако в течение многих лет судебная практика в России складывалась иным образом. Обнаружив основания для признания сделки отчуждения жилого помещения недействительной, суды автоматически применяли нормы гражданского законодательства о последствиях признания сделок недействительными и обязывали добросовестных приобретателей возвращать жилые помещения их прежним владельцам. В результате создавалась весьма благоприятная почва для злоупотреблений при продаже жилых помещений со стороны продавцов, существенно нарушались законные интересы добросовестных приобретателей, и у лиц, приобретающих жилье, возникало вполне обоснованное чувство неуверенности и страха, поскольку во многих случаях они не могли точно знать, не имеется ли оснований для признания в последующем заключенной ими сделки недействительной.

Существовавшая ненормальная ситуация на рынке жилья частично была устранена Постановлением Конституционного Суда РФ от 21.04.2003 № 6-П «По делу о проверке конституционности положений пунктов 1 и 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан О.М. Мариничевой, А.В. Немировской, З.А. Скляновой, Р.М. Скляновой и В.М. Ширяева» (далее – *Постановление № 6-П*). Как указывается в данном Постановлении, согласно ст. 167 ГК недействительная сделка не влечет

юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения (п. 1); при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость в деньгах – если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом (п. 2). Данные положения были применены судами общей юрисдикции при рассмотрении дел по искам о признании недействительными заключенных заявителями сделок по продаже жилых помещений.

Однако в Постановлении № 6-П Конституционный Суд РФ обращает внимание на следующие обстоятельства. Конституцией гарантируются свобода экономической деятельности, право каждого иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами, а также признание и защита собственности, ее охрана законом (ст. 8 и ч. 1 и 2 ст. 35). Названные права, как следует из ст. 1, 2, 15 (ч. 4), 17 (ч. 1 и 2), 19 (ч. 1 и 2), 45 (ч. 1) и 46 Конституции, гарантируются в качестве основных и неотчуждаемых прав и свобод человека и гражданина и реализуются на основе общеправовых принципов юридического равенства, неприкосновенности собственности и свободы договора, предполагающих равенство, автономию воли и имущественную самостоятельность участников гражданско-правовых отношений, недопустимость произвольного вмешательства кого-либо в частные дела, необходимость беспрепятственного осуществления гражданских прав, обеспечения восстановления нарушенных прав, их судебной защиты, которые провозглашаются и в числе основных начал гражданского законодательства (Постановление Конституционного Суда РФ от 01.04.2003 № 4-П «По делу о проверке конституционности положения пункта 2 статьи 7 Федерального закона „Об аудиторской деятельности“ в связи с жалобой гражданки И. В. Выставкиной»).

По смыслу ст. 35 (ч. 2) Конституции во взаимосвязи со ст. 8, 34, 45, 46 и 55 (ч. 1), права владения, пользования и распоряжения имуществом обеспечиваются не

только собственникам, но и иным участникам гражданского оборота. В тех случаях, когда имущественные права на спорную вещь, возникшие на предусмотренных законом основаниях, имеют другие, помимо собственника, лица – владельцы и пользователи вещи, этим лицам должна быть гарантирована государственная защита их прав. К числу таких имущественных прав относятся и права добросовестного приобретателя.

Вместе с тем в силу ст. 15 (ч. 2), 17 (ч. 3), 19 (ч. 1 и 2) и 55 (ч. 1 и 3) Конституции и исходя из общеправового принципа справедливости защита права собственности и иных вещных прав, а также прав и обязанностей сторон в договоре должна осуществляться на основе соразмерности и пропорциональности, с тем чтобы был обеспечен баланс прав и законных интересов всех участников гражданского оборота – собственников, сторон в договоре, третьих лиц. При этом возможные ограничения федеральным законом прав владения, пользования и распоряжения имуществом, свободы предпринимательской деятельности и свободы договоров также должны отвечать требованиям справедливости, быть адекватными, пропорциональными, соразмерными, носить общий и абстрактный характер, не иметь обратной силы и не затрагивать существо данных конституционных прав, т. е. не ограничивать пределы и применение основного содержания соответствующих конституционных норм. Сама же возможность ограничений, как и их характер, должна обуславливаться необходимостью защиты конституционно значимых ценностей, а именно основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Данное положение корреспондирует Конвенции о защите прав человека и основных свобод от 4 ноября 1950 г., в соответствии с которой право каждого физического и юридического лица на уважение принадлежащей ему собственности и ее защиту (и вытекающая из этого свобода пользования имуществом) не ущемляет право государства обеспечивать выполнение таких законов, какие ему представляются необходимыми для осуществления контроля за использованием собственности в соответствии с общими интересами (ст. 1 Протокола № 1).

Конституционные принципы свободы экономической деятельности и свободного перемещения товаров, услуг и финансовых средств предполагают наличие надлежащих гарантий стабильности, предсказуемости и надежности гражданского оборота, которые не противоречили бы индивидуальным, коллективным и публичным правам и законным интересам его участников. Поэтому, осуществляя в соответствии со ст. 71 (п. «в» и «о») и 76 Конституции регулирование оснований возникновения и прекращения права собственности и других вещных прав, договорных и иных обязательств, оснований и последствий недействительности сделок, федеральный законодатель должен предусматривать такие способы и механизмы реализации имущественных прав, которые обеспечивали бы защиту не только собственникам, но и добросовестным приобретателям как участникам гражданского оборота.

В противном случае для широкого круга добросовестных приобретателей, проявляющих при заключении сделки добрую волю, разумную осмотрительность и осторожность, будет существовать риск неправомерной утраты имущества, которое может быть истребовано у них в порядке реституции. Подобная незащищенность вступает в противоречие с конституционными принципами свободы экономической деятельности и свободы договоров, дестабилизирует гражданский оборот, подрывает доверие его участников друг к другу, что несовместимо с основами конституционного строя Российской Федерации как правового государства, в котором человек, его права и свободы являются высшей ценностью, а их признание, соблюдение и защита – обязанность государства.

Согласно ГК лицо, полагающее, что его вещные права нарушены, имеет право обратиться в суд как с иском о признании соответствующей сделки недействительной (ст. 166—181), так и с иском об истребовании имущества из чужого незаконного владения (ст. 301—302). Между тем, как следует из материалов настоящего дела, нормы, закрепляющие указанные способы защиты нарушенных прав, в том числе ст. 167 и 302 ГК, истолковываются и применяются судами общей юрисдикции неоднозначно, противоречиво, что приводит к коллизии конституционных прав, которые реализуются на их основе собственником и добросовестным приобретателем.

Из ст. 120 (ч. 2) Конституции во взаимосвязи с ее ст. 76 (ч. 3, 5 и 6), 118, 125, 126 и 127 следует, что суды общей юрисдикции и арбитражные суды самостоятельно решают, какие нормы подлежат применению в конкретном деле. Вместе с тем в судебной практике должно обеспечиваться конституционное истолкование подлежащих применению нормативных положений. Поэтому в тех случаях, когда неоднозначность и противоречивость в истолковании и применении правовых норм приводит к коллизии реализуемых на их основе конституционных прав, вопрос об устранении такого противоречия приобретает конституционный аспект и, следовательно, относится к компетенции Конституционного Суда РФ, который, оценивая как буквальный смысл рассматриваемого нормативного акта, так и смысл, придаваемый ему сложившейся правоприменительной практикой, а также исходя из его места в системе правовых актов (ч. 2 ст. 74 Федерального конституционного закона от 21.07.1994 № 1-ФКЗ «О Конституционном Суде Российской Федерации»), обеспечивает в этих случаях выявление конституционного смысла действующего права.

ГК предусмотрено, что собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения (ст. 301). Согласно п. 1 ст. 302 если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли.

По смыслу данных законоположений суд должен установить, что имущество выбыло из владения собственника или из владения лица, которому оно было передано собственником во владение, в силу указанных обстоятельств, а также что приобретатель приобрел имущество возмездно и что он не знал и не мог знать о том, что имущество приобретено у лица, не имевшего права на его отчуждение; при этом приобретатель не может быть признан добросовестным, если к моменту совершения возмездной сделки в отношении спорного имущества имелись притязания третьих лиц, о которых ему было известно, и если такие притязания

впоследствии признаны в установленном порядке правомерными.

Когда по возмездному договору имущество приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе обратиться в суд в порядке ст. 302 ГК с иском об истребовании имущества из незаконного владения лица, приобретшего это имущество (виндикационный иск). Если же в такой ситуации собственником заявлен иск о признании сделки купли-продажи недействительной и о применении последствий ее недействительности в форме возврата переданного покупателю имущества и при разрешении данного спора судом будет установлено, что покупатель является добросовестным приобретателем, в удовлетворении исковых требований в порядке ст. 167 ГК должно быть отказано.

В соответствии с п. 1 ст. 166 ГК сделка недействительна по основаниям, установленным ГК в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка), согласно ст. 167 ГК она считается недействительной с момента совершения и не порождает тех юридических последствий, ради которых заключалась, в том числе перехода титула собственника к приобретателю; при этом, по общему правилу, применение последствий недействительности сделки в форме двусторонней реституции не ставится в зависимость от добросовестности сторон.

Вместе с тем из ст. 168 ГК, согласно которой сделка, не соответствующая требованиям закона, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения, следует, что на сделку, совершенную с нарушением закона, не распространяются общие положения о последствиях недействительности сделки, если сам закон предусматривает иные последствия такого нарушения.

Поскольку добросовестное приобретение в смысле ст. 302 ГК возможно только тогда, когда имущество приобретается не непосредственно у собственника, а у лица, которое не имело права отчуждать это имущество, последствием сделки, совершенной с таким нарушением, является не двусторонняя реституция, а возврат имущества из незаконного владения (виндикация).

Следовательно, права лица, считающего себя собственником имущества, не подлежат защите путем удовлетворения иска к добросовестному приобретателю с

использованием правового механизма, установленного п. 1 и 2 ст. 167 ГК. Такая защита возможна лишь путем удовлетворения виндикационно-го иска, если для этого имеются те предусмотренные ст. 302 ГК основания, которые дают право истребовать имущество и у добросовестного приобретателя (безвозмездность приобретения имущества добросовестным приобретателем, выбытие имущества из владения собственника помимо его воли и др.).

Иное истолкование положений п. 1 и 2 ст. 167 ГК означало бы, что собственник имеет возможность прибегнуть к такому способу защиты, как признание всех совершенных сделок по отчуждению его имущества недействительными, т. е. требовать возврата полученного в натуре не только когда речь идет об одной (первой) сделке, совершенной с нарушением закона, но и когда спорное имущество было приобретено добросовестным приобретателем на основании последующих (второй, третьей, четвертой и т. д.) сделок. Тем самым нарушались бы вытекающие из Конституции установленные законодателем гарантии защиты прав и законных интересов добросовестного приобретателя.

Таким образом, содержащиеся в п. 1 и 2 ст. 167 ГК общие положения о последствиях недействительности сделки в части, касающейся обязанности каждой из сторон возвратить другой все полученное по сделке, по их конституционно-правовому смыслу в нормативном единстве со ст. 166 и 302 ГК – не могут распространяться на добросовестного приобретателя, если это непосредственно не оговорено законом, а потому не противоречат Конституции.

Названное правовое регулирование отвечает целям обеспечения стабильности гражданского оборота, прав и законных интересов всех его участников, а также защиты нравственных устоев общества, а потому не может рассматриваться как чрезмерное ограничение права собственника имущества, полученного добросовестным приобретателем, поскольку собственник обладает правом на его виндикацию у добросовестного приобретателя по основаниям, предусмотренным п. 1 и 2 ст. 302 ГК. Кроме того, собственник, утративший имущество, обладает иными предусмотренными гражданским законодательством средствами защиты своих прав.

С учетом изложенных обстоятельств Конституционный Суд РФ признал не

противоречащими Конституции содержащиеся в п. 1 и 2 ст. 167 ГК общие положения о последствиях недействительности сделки в части, касающейся обязанности каждой из сторон возвратить другой все полученное по сделке, поскольку данные положения – по их конституционно-правовому смыслу в нормативном единстве со ст. 302 ГК – не могут распространяться на добросовестного приобретателя, если это непосредственно не оговорено законом. Вместе с тем он указал, что конституционно-правовой смысл положений п. 1 и 2 ст. 167 ГК, выявленный в Постановлении № 6-П, является общеобязательным и исключает любое иное их истолкование в правоприменительной практике.

По поводу приведенного Постановления № 6-П необходимо отметить, что оно *не решает полностью* проблемы, связанной с истребованием приобретенных жилых помещений у лиц, действовавших добросовестно и с разумной осмотрительностью при их приобретении, поскольку нормы ст. 302 ГК, которые, по мнению Конституционного Суда РФ, в соответствии с выявленным им конституционно-правовым смыслом этих норм и норм п. 1 и 2 ст. 167 Конституции должны применяться в подобных случаях, применимы, как отмечает сам Конституционный Суд РФ в Постановлении № 6-П, лишь тогда, когда речь идет о приобретении имущества *не у собственника этого имущества, а у другого лица*. Следовательно, за пределами действия Постановления № 6-П остаются все случаи, когда имущество, в том числе жилые помещения, приобретались у его собственника. Между тем, жилые помещения в подавляющем большинстве случаев приобретаются именно у их собственников, а значит, большинство приобретателей жилых помещений по-прежнему остается под угрозой признания заключенных ими сделок недействительными и применения реституции. Выход из сложившегося положения может быть найден внесением изменений в ГК, направленных на ограничение признания сделок недействительными в тех случаях, когда приобретатель имущества действовал добросовестно. Если бы при наличии данного обстоятельства сделки не признавались недействительными, отпал бы и сам вопрос о допустимости применения в таких случаях предусмотренных ст. 167 ГК последствий недействительности сделок.

С учетом возможности того, что недвижимое имущество, прежде всего

жилые помещения, могут быть приобретены у лица, которое не имело права его отчуждать, добросовестным приобретателем, т. е. лицом, которое не знало и не могло знать об указанном обстоятельстве, законодателем был принят Федеральный закон от 30.12.2004 № 217-ФЗ «О внесении изменений в статью 223 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральный закон „О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним“». В соответствии с данным законом п. 2 ст. 223 ГК дополнен абзацем следующего содержания: «Недвижимое имущество признается принадлежащим добросовестному приобретателю (пункт 1 статьи 302) на праве собственности с момента такой регистрации, за исключением предусмотренных статьей 302 настоящего Кодекса случаев, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя». Однако такое дополнение находится в противоречии с общим смыслом ст. 223 ГК, в которой говорится о моменте возникновения права собственности у приобретателя по договору применительно к нормальной ситуации, когда у приобретателя имущества по договору действительно возникает право собственности на это имущество, а не идет речь обо всех случаях такого приобретения имущества, когда право собственности на последнее как возникает, так и не возникает.

Кроме того, приведенная норма в той редакции, в которой она изложена, способна вызвать ложное представление, что сама по себе регистрация права собственности на недвижимое имущество за его приобретателем еще не означает признания принадлежности этого имущества его новому владельцу, поскольку не исключено, что собственник вправе истребовать такое имущество от приобретателя. В действительности же регистрация имущества, в том числе недвижимого, за его приобретателем во всех случаях означает признание его принадлежащим данному лицу. Для того же, чтобы право собственности не признавалось принадлежащим тому лицу, на имя которого оно зарегистрировано, необходимо наличие вступившего в законную силу решения суда о признании выданного этому лицу свидетельства о государственной регистрации его права собственности недействительным.

Федеральным законом от 30.12.2004 № 217-ФЗ Закон о регистрации прав на

недвижимость дополнен ст. 31.1 следующего содержания:

«Статья 31.1. Основания выплаты Российской Федерацией компенсации за утрату права собственности нажитое помещение

1. Собственник жилого помещения, который не вправе его истребовать от добросовестного приобретателя, а также добросовестный приобретатель, от которого было истребовано жилое помещение, имеет право на разовую компенсацию за счет казны Российской Федерации.

2. Компенсация, предусмотренная пунктом 1 настоящей статьи, выплачивается в случае, если по не зависящим от указанных лиц причинам в соответствии с вступившим в законную силу решением суда о возмещении им вреда, причиненного в результате утраты указанного в настоящей статье имущества, взыскание по исполнительному документу не производилось в течение одного года со дня начала исчисления срока для предъявления этого документа к исполнению. Размер данной компенсации исчисляется из суммы, составляющей реальный ущерб, но не может превышать один миллион рублей.

3. Порядок выплаты Российской Федерацией компенсации, предусмотренной пунктом 1 настоящей статьи, устанавливается Правительством Российской Федерации».

Тем же Федеральным законом от 30.12.2004 № 217-ФЗ ст. 33 Закона о регистрации прав на недвижимость дополнена п. 9 следующего содержания:

«9. Предусмотренные статьей 33.1 настоящего Федерального закона положения о выплате Российской Федерацией компенсации за утрату права собственности нажитое помещение применяются в случае, если государственная регистрация права собственности добросовестного приобретателя на жилое помещение была проведена после 1 января 2005 года», т. е. после вступления Закона о регистрации прав на недвижимость в силу.

Из содержания новой ст. 33.1 Закона видно, что государство принимает на себя обязанность возмещать ущерб, причиненный утратой жилого помещения собственнику, в тех случаях, когда эта утрата произошла *не по вине самого собственника, а по вине лица, произведшего отчуждение данного жилого помещения без согласия собственника*. Аналогичную обязанность государство

возложило на себя и в отношении лишившихся жилого помещения *добросовестных приобретателей*. При этом ущерб возмещается в пределах указанной в приведенной статье суммы и лишь в тех случаях, когда в течение длительного периода времени невозможно его взыскание по вынесенному ранее решению суда.

6.2. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. Общее собрание таких собственников

Значительное внимание в ЖК уделено регулированию отношений, возникающих по поводу общего имущества собственников помещений многоквартирного дома (гл. 6). Вопросы регулирования этих отношений стали актуальными в связи с приватизацией большинства жилых помещений, находящихся в многоквартирных домах.

В ст. 36 ЖК определен круг объектов, составляющих *общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме*. К такому имуществу относятся помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в таком доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции указанного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в этом доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства такого дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

В соответствии с ч. 1 ст. 36 ЖК общее имущество в многоквартирном доме

принадлежит собственникам помещений в таком доме *на праве общей долевой собственности*.

Как особо оговорено в ст. 16 Закона о введении ЖК, в существующей застройке поселений общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме является *земельный участок*, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества. Часть 2 указанной статьи предусматривает, что земельный участок, на котором находятся данные объекты, который сформирован до введения в действие ЖК и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае, если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не сформирован до введения в действие ЖК, 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. Формирование земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления. Из приведенной нормы следует, что граждане, являющиеся собственниками помещений в многоквартирном доме, *не должны нести расходы, связанные с формированием указанного земельного участка*. С момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит *бесплатно* в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Многоквартирные дома и иные объекты недвижимого имущества, входящие в состав таких домов, построенные или реконструированные *после введения в действие ЖК*, принимаются приемочной комиссией только при установлении

размеров и границ земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные дома. Согласно ч. 3 ст. 36 ЖК уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных ЖК и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме. Хотя данное имущество является общей собственностью, с учетом его характера и назначения и *в изъятие из общего правила* запрещается: 1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на такое имущество; 2) отчуждать свою долю в указанном праве общей собственности, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение в многоквартирном доме (ч. 4 ст. 37 ЖК). Вместе с тем по решению собственников помещений в таком доме, принятому на их общем собрании, объекты общего имущества могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

Земельный участок, на котором находится многоквартирный дом, может быть обременен *правом ограниченного пользования другими лицами*. Не допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа иных лиц к объектам, существовавшим до дня введения в действие ЖК, т. е. до 1 марта 2005 г. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим введения такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в многоквартирном доме. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях указанного обременения разрешаются в судебном порядке.

ЖК определяет, что доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме *пропорциональна размеру общей площади данного помещения*. Вместе с тем в соответствии со ст. 15 Закона о введении ЖК данное правило применяется, если принятым до вступления его в силу решением общего собрания собственников помещений или иным

соглашением всех участников долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме не установлено иное.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме следует судьбе права собственности на помещение в таком доме. При переходе этого права доля нового собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме равна доле предшествовавшего собственника (ст. 37 ЖК).

При приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в таком доме. Условия договора, которыми переход права собственности на помещение в многоквартирном доме не сопровождается переходом доли в указанном праве общей собственности, являются ничтожными (ч. 2 ст. 38 ЖК).

Статьей 39 ЖК, которая определяет порядок *содержания общего имущества в многоквартирном доме*, предусматривается, что бремя расходов на содержание этого имущества несут собственники помещений в указанном доме. Доля же обязательных расходов на содержание данного имущества определяется долей в праве общей собственности на него. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством РФ.

Впервые в ЖК включены нормы, которые регулируют отношения, возникающие в связи с *изменением границ помещений в многоквартирном доме*. Согласно ст. 40 ЖК собственник помещения в многоквартирном доме при приобретении в собственность помещения, смежного с принадлежащим ему на праве собственности помещением, вправе объединить эти помещения в одно помещение в порядке, установленном гл. 4 ЖК. Границы между смежными помещениями могут быть изменены или эти помещения могут быть разделены на два и более помещения без согласия собственников других помещений в случае, если подобные изменения или раздел не влекут за собой изменение границ других помещений, границ и размера общего имущества в многоквартирном доме или изменение долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме. 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 этом доме.

Отдельно в ЖК регламентируется определение долей в праве общей собственности на общее имущество *в коммунальной квартире*. В соответствии со ст. 41 ЖК собственнику жилого помещения в коммунальной квартире принадлежит доля в праве общей собственности на общее имущество в такой квартире. Эта доля пропорциональна доле площади принадлежащего собственнику жилого помещения в коммунальной квартире. Доля собственника жилого помещения в коммунальной квартире в праве общей собственности на общее имущество *в многоквартирном доме* пропорциональна сумме размеров общей площади указанной комнаты и определенной в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире этого собственника площади помещений, составляющих общее имущество в данной квартире (ст. 42).

При продаже собственником в коммунальной квартире принадлежащей ему комнаты остальные собственники комнат в данной коммунальной квартире имеют *преимущественное право покупки отчуждаемой комнаты* в порядке и на условиях, которые установлены ГК.

В соответствии со ст. 43 ЖК собственники комнат в коммунальной квартире несут *бремя расходов на содержание общего имущества в данной квартире*. Доля обязательных расходов на содержание этого имущества, бремя которых несет собственник комнаты в такой квартире, определяется его долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире.

Органом управления многоквартирным домом является *общее собрание собственников помещений в этом доме*. К его компетенции относятся:

- 1) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, сооружений, ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

- 2) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений

пользования им;

3) принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме;

4) выбор способа управления многоквартирным домом;

5) другие вопросы, отнесенные ЖК к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 44 ЖК).

В ст. 45 ЖК определен *порядок проведения данного общего собрания*. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны *ежегодно* проводить годовое общее собрание. Сроки и порядок проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также порядок уведомления о принятых ими решениях устанавливается общим собранием собственников помещений в этом доме.

Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания являются *внеочередными*. Собрание может быть созвано по инициативе *любого из данных собственников*. Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание, обязан сообщить собственникам помещений в многоквартирном доме о проведении такого собрания *не позднее чем за десять дней* до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в этом доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения под расписку либо размещено в помещении многоквартирного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно, если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие *более 50% голосов от общего числа голосов*. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания должно быть проведено повторное общее собрание (ч. 3 ст. 45 ЖК). Правом голосования на общем собрании по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме. Непосредственно же голосование может

осуществляться указанными лицами как лично, так и через своего представителя.

Представитель собственника помещения в многоквартирном доме на общем собрании действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов органов местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности на голосование. Такая доверенность должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения в соответствующем многоквартирном доме и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями п. 4 и 5 ст. 185 ГК или удостоверена нотариально.

Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании, *пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме* (ч. 3 ст. 48 ЖК).

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются *большинством голосов общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в таком доме*, за исключением предусмотренных п. 1 и 3 ч. 2 ст. 44 ЖК решений, которые принимаются большинством *не менее 2/3 голосов*. Решения общего собрания оформляются *протоколами* в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня.

Решения, принятые общим собранием, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в этом доме собственником, по инициативе которого было создано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения в помещении дома, определенном решением общего собрания собственников в данном доме и доступном для собственников помещений в нем, *не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений*.

Протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решения таких собственников по вопросам, поставленным на голосование,

хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания.

Решение общего собрания, принятое в установленном ЖК порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, *в том числе для тех, кто не участвовал в голосовании.*

Собственник помещения в многоквартирном доме вправе оспорить в суде решение, принятое общим собранием с нарушением требований ЖК, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком оспаривании может быть подано в суд в течение *шести месяцев* со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе оспариваемое решение, если его голосование не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков этому собственнику.

В многоквартирном доме, все помещения в котором принадлежат *одному собственнику*, решения по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания, принимаются этим собственником *единолично* и оформляются *в письменной форме*. При этом применяются лишь положения, касающиеся сроков проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 46 ЖК).

В связи с занятостью собственников помещений в многоквартирном доме и другими причинами не всегда целесообразно проведение общего собрания с явкой указанных собственников. Учитывая это, законодатель предусмотрел возможность проведения общего собрания *в форме заочного голосования*. В соответствии со ст. 47 ЖК решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования – передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания, *в письменной форме*

решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

Принявшими участие в общем собрании, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема.

Тема 7. Социальный наем жилого помещения

7.1. Общие положения о найме жилых помещений

В соответствии с определением, данным в ч. 1 ст. 671 ГК, по договору найма жилого помещения одна сторона, собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймода-тель), обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем. Приведенное определение договора найма жилого помещения распространяется на все виды найма независимо от принадлежности жилых помещений, выступающих как объект этого договора.

В качестве *наймодателя* может выступать собственник жилого помещения (государство, муниципальное образование, юридическое лицо, гражданин и др.) либо уполномоченное им лицо.

Нанимателем по договору найма жилого помещения может быть *только гражданин*. Юридическим лицам жилое помещение может быть предоставлено во владение и (или) пользование на основе договора аренды или иного договора (ч. 2 ст. 671 ГК).

Нанимателями жилых помещений могут быть не только российские, но и иностранные граждане, а также лица без гражданства. Данное положение вытекает из нормы ч. 3 ст. 62 Конституции, в соответствии с которой иностранные граждане и лица без гражданства пользуются в Российской Федерации правами и несут обязанности наравне с гражданами Российской Федерации, кроме случаев, установленных федеральным законом или международным договором РФ.

ГК внес ряд существенных коррективов в регулирование жилищных отношений, связанных с наймом жилых помещений.

Давая общее определение договора найма жилого помещения, ГК одновременно выделяет (ст. 672) особую разновидность этого договора – договор найма жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования (*договор социального найма жилого помещения*).

Исходя из природы данного жилищного фонда и особенностей отношений найма входящих в него жилых отношений, ГК устанавливает общее правило, согласно которому договор социального найма жилого помещения заключается по основаниям, на условиях и в порядке, предусмотренных жилищным законодательством (п. 3 ст. 672).

В литературе по жилищному праву и в практике широкое распространение получил термин «*договор коммерческого найма жилого помещения*». Этим термином обозначаются все договоры найма жилого помещения, за исключением договоров социального найма жилого помещения и договоров найма специализированного жилого помещения. Такое наименование данных договоров отражает коммерческую природу складывающихся на их основе отношений жилищного найма. Отношения коммерческого найма, в отличие от отношений социального найма и найма специализированных жилых помещений, в полной мере регулируются нормами гражданского законодательства.

Исходя из действующего законодательства, можно выделить три вида найма жилых помещений:

- 1) коммерческий наем жилых помещений;
- 2) социальный наем таких помещений;
- 3) наем специализированных жилых помещений.

ГК содержит ряд положений, имеющих общее значение для всех видов найма жилого помещения. Исходя из нормы п. 3 ст. 672 ГК общими, в частности, являются правила о форме договора найма жилого помещения (ст. 674), сохранении договора найма при переходе права собственности нажитое помещение (ст. 675), обязанностях нанимателя жилого помещения (ст. 678), вселении временных жильцов (ст. 680), поднайма жилого помещения (п. 1 и 3 ст.

685 ГК).

Наряду с этими положениями ГК установил, что «другие положения настоящего Кодекса применяются к договору социального найма жилого помещения в случаях, если иное не предусмотрено жилищным законодательством».

Предоставление жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан осуществляется *по договорам безвозмездного пользования* (ст. 109 ЖК).

7.2. Основания и порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма

Одним из способов обеспечения граждан жильем остается предоставление жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищного фонда *по договору социального найма*. В настоящее время нормы жилищного законодательства приведены в соответствие с Конституцией, согласно которой жилище предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов лишь малоимущим и иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище (ч. 3 ст. 40).

Как предусматривает ч. 2 ст. 49 ЖК, малоимущим гражданам, признанным по установленным ЖК основаниям нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, в установленном ЖК порядке по договорам социального найма предоставляются жилые помещения *муниципального жилищного фонда*.

Малоимущими гражданами по критериям ЖК являются граждане, признанные таковыми органом местного самоуправления в порядке, установленном законом соответствующего субъекта РФ, с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению.

Жилые помещения *жилищного фонда РФ* или *жилищного фонда субъекта*

РФ по договорам социального найма предоставляются иным определенным федеральным законом или законом субъекта РФ категориям граждан, признанных по установленным ЖК и (или) федеральным законом или законом субъекта РФ основаниям нуждающимися в жилых помещениях. Данные жилые помещения предоставляются в установленном ЖК порядке, если иной порядок не предусмотрен указанным федеральным законом или законом субъекта РФ.

Таким категориям граждан могут предоставляться по договорам социального найма жилые помещения муниципального жилищного фонда органами местного самоуправления в случае наделения этих органов в установленном законодательством порядке государственными полномочиями на обеспечение данных категорий граждан жилыми помещениями. Жилые помещения муниципального жилищного фонда по договорам социального найма предоставляются названным выше категориям граждан в установленном ЖК порядке, если иной порядок не предусмотрен федеральным законом или законом субъекта РФ (ч. 3 и 4 ст. 49 ЖК).

Жилые помещения по договорам социального найма не предоставляются иностранным гражданам, лицам без гражданства, если международным договором РФ не предусмотрено иное.

Предоставление жилого помещения по договору социального найма осуществляется на основании нормы предоставления площади жилого помещения по такому договору (*норма предоставления*). Данной нормой является минимальный размер площади, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма. Норма предоставления устанавливается органом местного самоуправления в зависимости от достигнутого в соответствующем муниципальном образовании уровня обеспеченности жилыми помещениями, предоставляемыми по договорам социального найма, и других факторов.

Федеральными законами, законами субъектов РФ, устанавливающими порядок предоставления жилых помещений по договорам социального найма указанным в ч. 3 ст. 49 ЖК категориям граждан, данным категориям граждан могут быть установлены иные нормы предоставления. Вместе с тем необходимо

отметить, что ЖК не определен минимальный размер нормы жилой площади, исходя из которого предоставляются жилые помещения по договорам социального найма.

Уровень обеспеченности граждан общей площадью жилого помещения в целях их принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях определяется в соответствии с учетной нормой площади жилого помещения (*учетная норма*). Данная норма устанавливается органом местного самоуправления. При этом размер такой нормы не может превышать размер нормы предоставления, установленной данным органом (ст. 50 ЖК).

Статья 51 ЖК предусматривает основания признания граждан *нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма* (далее – *граждане, нуждающиеся в жилых помещениях*). Согласно этой статье нуждающимися в жилых помещениях признаются граждане:

1) не являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения;

2) являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по такому договору либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника и обеспеченные общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы;

3) проживающие в помещении, не отвечающем установленным для жилых помещений требованиям. Если жилое помещение не отвечает установленным санитарным и техническим требованиям, в частности, имеет неустранимые недостатки (промерзание стен, повышенную влажность, неисправное и не могущее быть замененным санитарно-техническое оборудование и т. п.), то граждане, проживающие в таких помещениях, признаются нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма независимо от размеров занимаемого ими жилого помещения;

4) являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального

найма, членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма или собственниками жилых помещений, членами семьи собственника жилого помещения, проживающими в квартире, занятой несколькими семьями, если в составе семьи 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 или принадлежащего на праве собственности. Перечень соответствующих заболеваний устанавливается Правительством РФ.

При наличии у гражданина и (или) членов его семьи нескольких жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма и (или) принадлежащих им на праве собственности, определение уровня обеспеченности общей площадью жилого помещения осуществляется исходя из суммарной общей площади всех указанных жилых помещений.

Как предусмотрено ч. 1 ст. 52 ЖК, жилые помещения по договорам социального найма предоставляются гражданам, которые приняты на учет в качестве нуждающихся в таких жилых помещениях, за исключением установленных ЖК случаев.

Состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях имеют право указанные в ст. 49 ЖК категории граждан, которые могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях. Если гражданин имеет право состоять на указанном учете по нескольким основаниям (как малоимущий гражданин и как относящийся к определенной федеральным законом или законом субъекта РФ категории), по своему выбору такой гражданин может быть принят на учет по одному из этих оснований или по всем основаниям.

Принятие на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях осуществляется органом местного самоуправления на основании заявлений данных граждан, поданных ими в указанный орган по месту своего жительства. В случаях и в порядке, которые установлены законодательством, граждане могут подать заявления о принятии на учет не по месту их жительства. Принятие на учет недееспособных граждан осуществляется по заявлениям их законных представителей.

С заявлениями о принятии на учет должны быть представлены документы, подтверждающие право соответствующих граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Гражданину, подавшему заявление о принятии на учет, выдается расписка в получении этих документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим принятие на учет.

Решение о принятии на учет или об отказе в этом должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных представленных в соответствии с вышеприведенной нормой документов органом, осуществляющим принятие на учет, *не позднее чем через 30 рабочих дней* со дня представления указанных документов в данный орган. Орган, осуществляющий принятие на учет, *не позднее чем через три рабочих дня* со дня принятия решения о принятии на учет выдает или направляет гражданину, подавшему заявление об этом, документ, подтверждающий принятие такого решения.

Порядок ведения органом местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях устанавливается *законом соответствующего субъекта РФ*.

В ЖК впервые включена норма о последствиях ухудшения гражданином своих жилищных условий, в результате которого возникает нуждаемость в жилом помещении. Согласно ст. 53 ЖК граждане, которые с намерением приобретения права состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях совершили действия, в результате которых они могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, принимаются на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях *не ранее чем через пять лет* со дня совершения указанных намеренных действий.

В соответствии со ст. 54 ЖК отказ в принятии граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях допускается в случае, если:

- 1) не представлены необходимые документы;
- 2) представлены документы, которые не подтверждают право соответствующих граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях;
- 3) не истек предусмотренный ст. 53 ЖК срок.

Решение об отказе в принятии на учет должно содержать указание на

основания такого отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные ч. 1 ст. 54. Данное решение выдается или направляется гражданину, подавшему заявление, *не позднее чем через три рабочих дня* со дня принятия такого решения и может быть оспорено им в судебном порядке.

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* (ст. 55 ЖК). Такими основаниями являются:

- 1) подача гражданами по месту учета заявления о снятии с учета;
- 2) утрата ими оснований, дающих им право на получение жилого помещения по договору социального найма;
- 3) выезд граждан на место жительства в другое муниципальное образование, за исключением случаев изменения места жительства в пределах городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга;
- 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;
- 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.

Решения о снятии с учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях должны быть приняты органом, на основании решений которого такие граждане были приняты на данный учет, *не позднее чем в течение 30 рабочих дней* со дня выявления обстоятельств, являющихся основанием принятия таких решений. Решения о снятии с учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях выдаются или направляются гражданам, в

отношении которых они приняты, *не позднее чем через три рабочих дня* со дня принятия таких решений и могут быть оспорены указанными гражданами в судебном порядке (ст. 56 ЖК).

Жилые помещения предоставляются гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, *в порядке очередности исходя из времени принятия таких граждан на учет*, за исключением случаев предоставления жилых помещений вне очереди. Согласно ч. 2 ст. 57 ЖК *вне очереди* жилые помещения по договорам социального найма предоставляются:

1) гражданам, жилые помещения которых признаны в установленном порядке непригодными для проживания и ремонту или реконструкции не подлежат;

2) детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, по окончании их пребывания в образовательных и иных учреждениях, в том числе в учреждениях социального обслуживания, в приемных семьях, детских домах семейного типа, при прекращении опеки (попечительства), а также по окончании службы в Вооруженных Силах РФ или по возвращении из учреждений, исполняющих наказание в виде лишения свободы;

4) гражданам, страдающим тяжелыми формами хронических заболеваний, указанных в предусмотренном п. 4 ч. 1 ст. 51 ЖК перечне.

В соответствии со ст. 6 Закона о введении ЖК с *1 марта 2005 г.* принятие на учет граждан в целях последующего предоставления им по договорам социального найма жилых помещений в государственном или муниципальном жилищном фонде осуществляется по основаниям, которые предусмотрены ЖК.

Граждане, принятые на учет до 1 марта 2005 г., сохраняют право состоять на нем до получения ими жилых помещений по договорам социального найма. Указанные граждане снимаются с данного учета по основаниям, предусмотренным п. 1, 3 и 6 ч. 1 ст. 56 ЖК, а также в случае утраты ими оснований, которые до введения в действие ЖК давали им право на получение жилых помещений по договорам социального найма. Указанным гражданам жилые помещения по договорам социального найма предоставляются в порядке, предусмотренном ЖК, с учетом положений ч. 2 ст. 56.

Гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, жилые помещения по договорам социального найма предоставляются *на основании решений органа местного самоуправления*. Такие решения выдаются или направляются гражданам, в отношении которых они приняты, *не позднее чем через три рабочих дня* со дня их принятия.

Решение о предоставлении жилого помещения по договору социального найма, принятое с соблюдением требований ЖК, является основанием заключения соответствующего договора социального найма в срок, установленный данным решением (ч. 4 ст. 57 ЖК). Необходимо обратить внимание на то, что, в отличие от ранее действовавшего жилищного законодательства, по новому ЖК для вселения в предоставляемое жилое помещение *не требуется выдача гражданину ордера*.

По договору социального найма жилое помещение предоставляется гражданам по месту их жительства (в черте соответствующего населенного пункта) общей площадью на одного человека не менее нормы предоставления.

Комнаты по договорам социального найма могут предоставляться только в случае, предусмотренном ч. 4 ст. 59 ЖК, т. е. при освобождении жилых помещений в коммунальной квартире.

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. Указанные сделки и действия учитываются за установленный законом субъекта РФ период, предшествующий предоставлению гражданину жилого помещения по договору социального найма, *но не менее чем за пять лет*. Порядок определения общей площади жилого помещения в указанных случаях устанавливается законодательством субъектов РФ (ч. 8 и 9 ст. 57 ЖК).

Согласно ч. 1 ст. 58 ЖК при предоставлении жилых помещений по договорам

социального найма заселение одной комнаты лицами разного пола, за исключением супругов, *допускается, но 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 оно представляет собой одну комнату или однокомнатную квартиру либо предназначено для вселения гражданина, страдающего одной из тяжелых форм хронических заболеваний, указанных в предусмотренном п. 4 ч. 1 ст. 51 ЖК перечне.

Освободившееся жилое помещение в коммунальной квартире, в которой проживают несколько нанимателей и (или) собственников, на основании их заявления предоставляется по договору социального найма проживающим 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. При отсутствии в коммунальной квартире указанных граждан 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. При отсутствии в коммунальной квартире обеих указанных выше категорий граждан освободившееся жилое помещение предоставляется по договору купли-продажи гражданам, которые обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления, также на основании их заявления. При отсутствии в коммунальной квартире граждан, относящихся к одной из трех названных выше категорий, вселение в освободившееся жилое помещение осуществляется на основании договора социального найма в порядке, предусмотренном ЖК.

В соответствии со ст. 7 Закона о введении ЖК к отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в жилых домах, принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям и использовавшихся в качестве общежитий,

применяются нормы ЖК *о договоре социального найма*.

7.3. Договор социального найма жилого помещения: основные положения

Центральное место в ЖК занимают положения, касающиеся договора социального найма жилого помещения (гл. 8). Согласно п. 1 ст. 672 ГК по такому договору предоставляются гражданам жилые помещения в государственном и муниципальном жилищных фондах социального использования. Договор социального найма жилого помещения является гражданско-правовым договором, и поэтому возникающие в связи с его заключением отношения регулируются гражданским законодательством (ст. 672 ГК); одновременно он представляет собой основной вид жилищного договора, в силу чего порождаемые им отношения в весьма значительной мере регламентируются нормами жилищного права.

Согласно ст. 60 ЖК по данному договору одна сторона – собственник жилого помещения государственного 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 жилое помещение во владение и пользование для проживания в нем на условиях, установленных ЖК.

Договор социального найма жилого помещения, в отличие от договора коммерческого найма, заключается *без установления срока его действия*. Изменение оснований и условий, дающих право на получение жилого помещения по договору социального найма, не является основанием расторжения договора социального найма жилого помещения.

В соответствии со ст. 62 ЖК *предметом договора* социального найма жилого помещения должно быть жилое помещение (жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры). Самостоятельным предметом договора социального найма не может быть изолированное жилое помещение, помещения вспомогательного использования, а также общее имущество в многоквартирном доме.

Отношения по поводу найма в многоквартирных домах являются более сложными, поскольку объектом права пользования здесь выступают не только жилые помещения, но и имущество общего пользования, находящееся в этих домах, что впервые было установлено ст. 673 ГК. Аналогичная норма содержится в ч. 2 ст. 61 ЖК.

Статья 63 ЖК предусматривает, что договор социального найма жилого помещения заключается *в письменной форме* на основании решения о предоставлении жилого помещения жилищного фонда социального использования. *Типовой договор социального найма жилого помещения* утверждается Правительством РФ.

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 (ст. 64 ЖК).

7.4. Права и обязанности сторон договора социального найма жилого помещения

Права и обязанности *наймодателя* по договору социального найма жилого помещения определены в ст. 65 ЖК. Наймода-тель имеет право требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Наймодатель обязан:

- 1) передать нанимателю свободное от прав иных лиц жилое помещение;
- 2) принимать участие в надлежащем содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное внаем жилое помещение;
- 3) осуществлять капитальный ремонт жилого помещения;
- 4) обеспечивать предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества.

Помимо указанных, наймодатель несет иные обязанности, предусмотренные

жилищным законодательством и договором социального найма жилого помещения.

Наймодатель по договору социального найма жилого помещения, не исполняющий своих обязанностей, несет ответственность, предусмотренную законодательством. Так, при неисполнении или ненадлежащем исполнении им 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 уменьшение платы за пользование занимаемым жилым помещением, общим имуществом в многоквартирном доме либо возмещение своих расходов на устранение недостатков жилого помещения и (или) общего имущества в многоквартирном доме, либо возмещение убытков, причиненных ненадлежащим исполнением или неисполнением указанных обязанностей наймодателя (ст. 66 ЖК).

Статья 67 ЖК устанавливает круг прав и обязанностей *нанимателя* жилого помещения по договору социального найма. Наниматель имеет право в установленном порядке:

- 1) вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц;
- 2) сдавать жилое помещение в поднаем;
- 3) разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов;
- 4) осуществлять обмен или замену занимаемого жилого помещения;
- 5) требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг.

Кроме перечисленных, наниматель может иметь иные права, предусмотренные ЖК, другими федеральными законами и договором социального найма.

Наниматель обязан:

- 1) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, которые

установлены ЖК;

- 2) обеспечивать сохранность жилого помещения;
- 3) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;
- 4) проводить текущий ремонт жилого помещения;
- 5) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;
- 5) информировать наймодателя в установленные договором сроки об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору социального найма.

Наниматель несет также иные обязанности, предусмотренные ЖК, другими федеральными законами и договором социального найма.

Наниматель жилого помещения, не исполняющий обязанностей, предусмотренных жилищным законодательством и договором социального найма жилого помещения, несет ответственность, предусмотренную законодательством (ст. 68 ЖК).

Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности. Дееспособные члены семьи нанимателя несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма (ч. 2 ст. 69 ЖК).

В жилищном законодательстве раскрывается понятие членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма. В соответствии с ч. 1 ст. 69 ЖК к ним относятся проживающие совместно с нанимателем *его супруг*, а также *дети и родители* данного нанимателя. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи нанимателя, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство. В исключительных случаях членами семьи нанимателя могут быть признаны иные лица в судебном порядке. Члены семьи нанимателя должны быть указаны в договоре социального найма жилого помещения (ч. 3 ст. 69 ЖК).

Если гражданин перестал быть членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, 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 социального найма (ч. 4 ст. 69 ЖК).

Одним из основных прав нанимателя жилого помещения по договору социального найма является *право вселять в это помещение иных лиц*. Согласно ст. 70 ЖК наниматель *с согласия*, данного в письменной форме, *членов своей семьи*, в том числе временно отсутствующих, вправе вселить в занимаемое им жилое помещение своего супруга, своих детей и родителей, или с данного в той же форме согласия членов своей семьи, включая временно отсутствующих, *и наймодателя* – других граждан в качестве постоянно проживающих совместно с ним членов своей семьи. Наймодатель может 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*. На вселение *к родителям их несовершеннолетних детей* не требуется согласие остальных членов семьи нанимателя и согласие наймодателя.

Как указано в ч. 2 ст. 70 ЖК, вселение в жилое помещение граждан в качестве членов семьи нанимателя влечет за собой изменение соответствующего договора социального найма жилого помещения в части необходимости указания в данном договоре нового члена семьи нанимателя.

Временное отсутствие нанимателя жилого помещения, 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 (ст. 71 ЖК).

7.5. Изменение, расторжение и прекращение договора социального найма жилого помещения.

Выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по договору социального найма

Согласно ст. 81 ЖК наниматель жилого помещения по договору социального

найма, общая площадь которого на одного члена семьи превышает норму предоставления, с согласия проживающих совместно с ним членов его семьи, в том числе временно отсутствующих, вправе обратиться к наймодателю с просьбой о предоставлении ему жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого жилого помещения. Наймодатель на основании заявления нанимателя жилого помещения о замене последнего обязан предоставить нанимателю по согласованию с ним другое жилое помещение в течение *трех месяцев* со дня подачи соответствующего заявления. Федеральным законодательством и законодательством субъектов РФ могут быть предусмотрены иные основания замены гражданам жилых помещений.

Как предусматривает ст. 82 ЖК, граждане, проживающие в одной квартире, пользующиеся в ней жилыми помещениями на основании отдельных договоров социального найма и объединившиеся в одну семью, вправе требовать заключения с кем-либо из них одного договора найма всех занимаемых ими жилых помещений.

Дееспособный член семьи нанимателя с согласия остальных членов своей семьи и наймодателя вправе требовать признания себя нанимателем по ранее заключенному договору социального найма вместо первоначального нанимателя. Такое же право принадлежит в случае смерти нанимателя любому дееспособному члену семьи умершего нанимателя.

В соответствии со ст. 83 ЖК договор социального найма может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон. Наниматель жилого помещения по договору социального найма с согласия в письменной форме проживающих совместно с ним членов его семьи *в любое время* вправе расторгнуть договор социального найма. Таким образом, закон предоставляет нанимателю и членам его семьи возможность отказаться в одностороннем порядке от указанного договора, причем без предварительного предупреждения об этом наймодателя.

В случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства договор социального найма жилого помещения считается расторгнутым *со дня выезда*.

Расторжение договора социального найма по требованию наймодателя

допускается в судебном порядке в случае:

- 1) невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение *более шести месяцев*;
- 2) разрушения или повреждения жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;
- 3) систематического нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;
- 4) использования жилого помещения не по назначению.

Договор социального найма жилого помещения прекращается в связи с утратой (разрушением) жилого помещения, со смертью одиноко проживавшего нанимателя (ст. 83 ЖК).

Возможны три варианта выселения граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, которое производится в судебном порядке:

- 1) с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма;
- 2) с предоставлением других жилых помещений по договорам социального найма;
- 3) без предоставления других жилых помещений (ст. 84 ЖК).

В ЖК раскрывается понятие *другого благоустроенного жилого помещения*, предоставляемого при выселении из жилого помещения, занимаемого по договору социального найма. Таким помещением признается жилое помещение, являющееся благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечающим санитарным и техническим требованиям и находящимся в черте данного населенного пункта (ч. 1 ст. 89).

Если наниматель и проживающие с ним члены его семьи до выселения с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения занимали квартиру или не менее чем две комнаты, наниматель соответственно имеет право на получение квартиры или жилого помещения, состоящего из того же числа комнат, в коммунальной квартире. В решении суда при таком варианте выселения

должно быть указано конкретное жилое помещение, предоставляемое гражданину.

Основания выселения с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения по договору социального найма определены ст. 85 ЖК, согласно которой такое выселение возможно в случаях, если:

- 1) дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу;
- 2) жилое помещение подлежит переводу в нежилое помещение;
- 3) жилое помещение признано непригодным для проживания;

4) в результате 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, либо увеличится, в результате чего общая площадь занимаемого жилого помещения существенно превысит норму предоставления.

Если дом, в котором находится жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, подлежит сносу, другие благоустроенные жилые помещения по договорам социального найма предоставляются выселяемым из него гражданам органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшими решение о сносе такого дома (ст. 86 ЖК).

Если жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, подлежит переводу в нежилое помещение или признано непригодным для проживания, выселяемым из такого жилого помещения гражданам другое благоустроенное жилое помещение по договору социального найма предоставляется наймодателем (ст. 87 ЖК).

Согласно ст. 88 ЖК при проведении капитального ремонта или реконструкции жилого дома, если они не могут быть проведены без выселения нанимателя, наймодатель обязан предоставить нанимателю и членам его семьи на время проведения капитального ремонта или реконструкции другое жилое помещение *без расторжения договора* социального найма жилого помещения, находящегося в указанном доме. На время проведения капитального ремонта или реконструкции по договору найма предоставляется жилое помещение маневренного фонда. В случае отказа нанимателя и членов его семьи от

переселения в это жилое помещение наймодатель может потребовать переселения в судебном порядке. Переселение нанимателя и членов его семьи в жилое помещение маневренного фонда и обратно осуществляется за счет наймодателя.

Взамен предоставления жилого помещения из маневренного жилищного фонда наймодатель с согласия нанимателя и членов его семьи может предоставить им в пользование другое благоустроенное жилое помещение с заключением договора социального найма. Договор социального найма жилого помещения в доме, подлежащем капитальному ремонту или реконструкции, в таких случаях подлежит расторжению.

Если в результате капитального ремонта или реконструкции дома жилое помещение, занимаемое нанимателем и членами его семьи по договору социального найма, 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, либо увеличится, в результате чего общая площадь занимаемого жилого помещения на одного члена семьи существенно превысит норму предоставления, другое жилое помещение должно быть предоставлено по договору социального найма наймодателем *до начала капитального ремонта или реконструкции*.

После проведения капитального ремонта или реконструкции дома наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи вправе вселиться в жилое помещение, общая площадь которого в результате капитального ремонта или реконструкции уменьшилась.

При выселении *с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма* достаточно того, чтобы предоставляемое жилое помещение соответствовало предъявляемым к таким помещениям санитарным и техническим требованиям и находилось в черте соответствующего поселения. Последнее требование также должно выполняться, иначе окажется нарушенной провозглашенная Конституцией свобода выбора гражданином места жительства на территории РФ.

В соответствии с действующим жилищным законодательством (ст. 90 ЖК), если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи в течение

более шести 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, при этом размер данного помещения определяется по нормам, установленным для вселения граждан в общежитие.

Закон также предусматривает случаи, в которых выселение из жилого помещения, занимаемого по договору социального найма, производится *без предоставления другого жилого помещения*. Такое выселение возможно в случаях, если наниматель и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи:

- 1) используют жилое помещение не по назначению;
- 2) систематически нарушают права и законные интересы соседей;
- 3) бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение (ч. 1 ст. 91 ЖК).

При наличии указанных нарушений наймодатель обязан первоначально предупредить нанимателя и членов его семьи о необходимости их устранения, а если они влекут разрушение жилого помещения, вправе назначить нанимателю и членам его семьи разумный срок для устранения этих нарушений. Если после предупреждения наймодателя данные нарушения не будут устранены, виновные по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц выселяются в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Без предоставления другого жилого помещения могут быть выселены из жилого помещения также граждане, лишенные родительских прав, если их совместное проживание с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано судом невозможным.

7.6. Право на обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма

К числу прав нанимателя жилого помещения по договору социального найма относится право на обмен предоставленного ему по такому договору помещения.

В соответствии со ст. 72 ЖК наниматель вправе с согласия в письменной форме проживающих совместно с ним членов его семьи, в том числе временно отсутствующих членов его семьи, осуществить обмен занимаемого ими жилого помещения на жилое помещение, предоставленное *по договору социального найма* другому нанимателю.

Проживающие совместно с нанимателем члены его семьи вправе требовать от нанимателя обмена занимаемого жилого помещения по договору социального найма на жилые помещения, предоставленные по договорам социального найма другим нанимателям и находящиеся в разных домах или квартирах.

Если между нанимателем и совместно проживающими 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.

Обмен жилыми помещениями, которые предоставлены по договорам социального найма и в которых проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане, являющиеся членами семей нанимателей данных жилых помещений, допускается *с предварительного согласия органов опеки и попечительства*. Эти органы отказывают в даче такого согласия в случае, если обмен нарушает права или законные интересы указанных лиц. Решения органов опеки и попечительства о даче согласия на обмен жилыми помещениями или об отказе в даче такого согласия принимаются в письменной форме и предоставляются заявителям в течение *14 рабочих дней* со дня подачи ими соответствующих заявлений.

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 РФ. Обмен жилыми помещениями осуществляется без ограничения количества участников при соблюдении требований ч. 1 ст. 70 ЖК, т. е. норм о вселении нанимателем в занимаемое им по договору социального найма жилое помещение других лиц.

Законом определены обстоятельства, при наличии которых обмен жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма *не допускается*. Такой обмен исключается в случаях, если:

- 1) к нанимателю обмениваемого жилого помещения предъявлен иск о расторжении или об изменении договора социального найма жилого помещения;
- 2) право пользования обмениваемым жилым помещением оспаривается в судебном порядке;
- 3) обмениваемое жилое помещение признано в установленном порядке непригодным для проживания;
- 4) принято решение о сносе соответствующего дома или его переоборудовании для использования в других целях;
- 5) принято решение о капитальном ремонте соответствующего дома с переустройством и (или) перепланировкой жилых помещений в нем;
- 6) в результате обмена в коммунальную квартиру вселяется гражданин, страдающий одной из тяжелых форм хронических заболеваний, указанных в предусмотренном п. 4 ч. 1 ст. 51 ЖК перечне (ст. 73 ЖК).

Обмен жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договору социального найма осуществляется *с согласия наймодателей* на основании заключенного между указанными нанимателями договора об обмене жилыми помещениями. Договор об обмене жилыми помещениями заключается *в письменной форме путем составления одного документа*, подписанного нанимателями этих жилых помещений. Данный договор (оригинал) представляется нанимателями, его заключившими, каждому из наймодателей, с которыми у них заключены договоры социального найма обмениваемых жилых помещений, для получения согласия на осуществление соответствующего обмена. Такое согласие или отказ в нем оформляются наймодателем *в письменной форме* и должны быть выданы им обратившемуся за согласием нанимателю или его представителю *не позднее чем через десять рабочих дней* со дня обращения.

Отказ наймодателя в даче согласия на обмен допускается только в случаях, предусмотренных ст. 73 ЖК. Такой отказ может быть оспорен в судебном порядке.

Договор об обмене жилыми помещениями и соответствующее согласие

каждого наймодателя по договорам социального найма обмениваемых жилых помещений являются основанием расторжения ранее заключенных договоров социального найма с гражданами, обменивающимися жилыми помещениями в соответствии с указанным договором, и одновременного заключения каждым из давших согласие наймодателей нового договора социального найма жилого помещения с гражданином, который вселяется в данное жилое помещение в связи с обменом. Расторжение и заключение указанных договоров социального найма осуществляются наймодателем *не позднее чем через десять рабочих дней* со дня обращения соответствующего гражданина и представления документов, названных выше (ст. 74 ЖК).

Обмен жилыми помещениями, предоставленными по договору социального найма, может быть признан судом недействительным по основаниям, установленным гражданским законодательством для признания сделки недействительной, в том числе если он совершен с нарушением требований, предусмотренных ЖК. В случае признания обмена указанными помещениями недействительным стороны договора об их обмене подлежат переселению в ранее занимаемые ими жилые помещения. Если обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, признан недействительным вследствие неправомерных действий одной из сторон договора об обмене жилыми помещениями, виновная сторона обязана возместить другой стороне убытки, возникшие вследствие такого обмена (ст. 75 ЖК).

7.7. Поднаем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма. Временные жильцы

В ЖК предусмотрена возможность сдачи в поднаем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма. Согласно ст. 76 ЖК наниматель указанного помещения *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*. Для заключения договора поднайма необходимо, чтобы после его заключения общая площадь соответствующего жилого помещения на проживающего составляла 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.

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, указанных в предусмотренном п. 4 ч. 1 ст. 51 ЖК, а также в других предусмотренных федеральными законами случаях.

Поднаниматель не заменяет нанимателя в жилищных отношениях. В соответствии с ч. 3 ст. 76 ЖК он не приобретает самостоятельного права пользования жилым помещением. Ответственным перед наймодателем по договору социального найма жилого помещения остается наниматель.

В соответствии со ст. 77 ЖК договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, заключается *в письменной форме*. Экземпляр такого договора передается наймодателю. В договоре должны быть указаны граждане, вселяемые совместно с поднанимателем в жилое помещение. Данный договор заключается на срок, определяемый его сторонами. Если в договоре срок не определен, договор считается заключенным *на один год*.

Договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, является *возмездным*. Порядок, условия, сроки внесения и размер платы за поднаем указанного жилого помещения устанавливаются по соглашению сторон (ст. 78 ЖК).

Договор поднайма жилого помещения прекращается по истечении срока, на который он был заключен. Поскольку имеющееся у поднанимателя и членов его семьи право пользования жилым помещением является производным от соответствующего права нанимателя по договору социального найма, при прекращении последнего договора прекращается и договор поднайма.

Основаниями расторжения договора поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, могут быть:

- 1) соглашение сторон;
- 2) невыполнение поднанимателем условий договора поднайма жилого помещения.

В случае, если поднаниматель жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, или гражданин, за действия которого он 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, а если они влекут за собой разрушение жилого помещения, также вправе назначить ему разумный срок для проведения ремонта жилого помещения. Если поднаниматель или гражданин, за действия которого он отвечает, после предупреждения нанимателя продолжает нарушать права и законные интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению либо без уважительных причин не проведет необходимый ремонт, наниматель вправе в судебном порядке 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, он подлежит выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения вместе с проживающими с ним гражданами.

Если договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, заключен без указания срока, сторона договора – инициатор его прекращения обязана предупредить другую сторону о прекращении договора поднайма *за три месяца* (ст. 79 ЖК).

Наниматель жилого помещения по договору социального найма и проживающие совместно с ним члены его семьи *по взаимному согласию и с предварительным уведомлением наймо-дателя* вправе разрешить безвозмездное проживание в занимаемом ими жилом помещении другим гражданам в качестве

временно проживающих (*временным жильцам*). Наймодатель вправе запретить проживание временных жильцов в случае, если после их вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на каждого проживающего составит менее учетной нормы, а для коммунальной квартиры – менее нормы предоставления.

Согласно ч. 2 ст. 80 ЖК срок проживания временных жильцов *не может превышать шесть месяцев подряд*. Представляется, однако, что данная норма не соответствует Конституции, так как ею нарушается конституционное право граждан Российской Федерации на свободу выбора места пребывания. Равным образом это право нарушается и относящейся ко всем видам найма жилого помещения аналогичной нормой, содержащейся в ч. 1 ст. 680 ГК. Как указал Конституционный Суд РФ в своем Постановлении от 02.02.1998 № 4-П «По делу о проверке конституционности пунктов 10, 12 и 21 Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства РФ от 17.07.1995 № 713», срок нахождения в том или ином месте временного пребывания должен определяться самим гражданином. Его установление государством недопустимо, поскольку означает ограничение свободы волеизъявления при выборе места пребывания.

Временные жильцы не обладают самостоятельным правом пользования жилым помещением. Ответственность за их действия перед наймодателем несет наниматель.

Временные жильцы обязаны освободить соответствующее 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 при отказе временных жильцов освободить жилое помещение по истечении согласованного с ними срока проживания или предъявления указанного выше требования временные жильцы подлежат выселению из жилого помещения в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Тема 8. Специализированный жилищный фонд

8.1. Виды жилых помещений специализированного жилищного фонда и их предоставление

Особый правовой режим законодательством установлен для *специализированного жилищного фонда*, который представляет собой совокупность жилых помещений, предоставляемых отдельным категориям граждан временно: на период выполнения временной или сезонной работы или учебы, несовершеннолетним детям, детям-инвалидам, сиротам, детям, оставшимся без попечения родителей, лицам пожилого возраста – в домах органов социальной защиты, а также в случаях неотложного расселения в результате пожаров, аварий, стихийных бедствий до получения нового жилого помещения либо ремонта ранее занимаемого и в иных случаях.

В соответствии со ст. 92 ЖК к жилым помещениям специализированного жилищного фонда относятся:

- 1) служебные жилые помещения;
- 2) жилые помещения в общежитиях;
- 3) жилые помещения маневренного фонда;
- 4) жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения;
- 5) жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев;
- 6) жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами;
- 7) жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан.

Как видно из приведенного выше перечня, в отличие от ранее действовавшего жилищного законодательства, в ЖК служебные жилые помещения *не признаются отдельным видом* жилых помещений, наряду со специализированными жилыми помещениями, а включаются в число последних.

В качестве специализированных жилых помещений используются жилые помещения *государственного и муниципального жилищных фондов*.

Использование жилого помещения в качестве специализированного допускается только после его отнесения к специализированному жилищному фонду с соблюдением требований и в порядке, которые установлены Правительством РФ. Включение жилого помещения в специализированный жилищный фонд с отнесением такого помещения к определенному виду специализированных жилых помещений и исключение жилого помещения из указанного фонда производятся *на основании решений органа, осуществляющего управление государственным или муниципальным жилищным фондом*.

Как предусматривает ч. 3 ст. 92 ЖК, специализированные жилые помещения не подлежат отчуждению, передаче в аренду, внаем, за исключением передачи таких помещений по договорам найма, предусмотренным разд. IV ЖК.

В соответствии со ст. 99 ЖК 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 основаниям гражданам, не обеспеченным жилыми помещениями в соответствующем населенном пункте.

Служебные жилые помещения – это жилые помещения, предназначенные для проживания граждан в связи с характером их трудовых отношений с органом государственной власти, органом местного самоуправления, государственным унитарным предприятием, государственным или муниципальным учреждением, в связи с прохождением службы, в связи с назначением на государственную должность РФ или государственную службу субъекта РФ либо в связи с избранием на выборные должности в органы государственной власти или органы местного самоуправления (ст. 93 ЖК).

Согласно ст. 104 ЖК служебные жилые помещения предоставляются гражданам *только в виде отдельной квартиры*.

Категории граждан, которым предоставляются служебные жилые помещения, устанавливаются:

- 1) органом государственной власти РФ – в жилищном фонде РФ;
- 2) органом государственной власти субъекта РФ – в жилищном фонде субъекта РФ;
- 3) органом местного самоуправления – в муниципальном жилищном фонде.

Договор найма служебного жилого помещения заключается на период трудовых отношений, прохождения службы либо нахождения на государственной должности РФ, государственной должности субъекта РФ или на выборной должности. Прекращение трудовых отношений либо пребывания на указанных должностях, а также увольнение со службы является основанием прекращения договора найма служебного жилого помещения.

Жилые помещения в общежитиях предназначены для временного проживания граждан в период их работы, службы или обучения. Под общежития предоставляются специально построенные или переоборудованные для этих целей дома или части домов. Особенность жилых помещений в общежитиях заключается в том, что они должны быть укомплектованы мебелью и другими необходимыми для проживания граждан предметами (ст. 94 ЖК).

В соответствии со ст. 105 ЖК жилые помещения в общежитиях предоставляются из расчета *не менее шести квадратных метров жилой площади на одного человека*.

Договор найма жилого помещения в общежитиях заключается на период трудовых отношений, прохождения службы или обучения. Прекращение трудовых отношений, учебы, а также увольнение со службы является основанием прекращения договора найма жилого помещения в общежитии.

Согласно действующему жилищному законодательству жилые помещения в общежитиях во всех случаях, а не лишь при наличии определенных условий, как это предусматривалось ранее, заселяются на основании договора найма.

К *жилым помещениям маневренного фонда* относятся жилые помещения,

предназначенные для временного проживания:

1) граждан в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией дома, в котором находятся жилые помещения, занимаемые ими по договорам социального найма;

2) 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;

3) граждан, у которых единственные жилые помещения стали непригодными для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств;

4) иных граждан в случаях, предусмотренных законодательством (ст. 95 ЖК).

Как предусмотрено ст. 106 ЖК, жилые помещения маневренного фонда предоставляются из расчета *не менее чем шесть квадратных метров жилой площади на одного человека*.

Данные жилые помещения предоставляются на период:

1) до завершения капитального ремонта или реконструкции дома (при заключении такого договора с гражданами, указанными в п. 1 ст. 95 ЖК);

2) до завершения расчетов с гражданами, утратившими жилые помещения в результате обращения взыскания на них, после продажи помещений, на которые было обращено взыскание (при заключении такого договора с гражданами, указанными в п. 2 ст. 95 ЖК);

3) до завершения расчетов с гражданами, единственное жилое помещение которых стало непригодным для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств, в порядке, предусмотренном ЖК, другими федеральными законами, либо до предоставления им жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в случаях и в порядке, которые предусмотрены ЖК (при заключении такого договора с гражданами, указанными в п. 3 ст. 95 ЖК);

4) установленный законодательством (при заключении такого договора с

гражданами, указанными в п. 4 ст. 95 ЖК).

По истечении периода, на который по *договору найма* предоставлялось жилое помещение маневренного фонда, данный договор прекращается.

К числу специализированных жилых помещений относятся *жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения*. Эти жилые помещения предназначены 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 (ст. 96 ЖК).

Порядок, условия предоставления жилых помещений в домах системы социального обслуживания населения и пользование такими жилыми помещениями устанавливаются федеральным законодательством, законодательством субъектов РФ (ст. 107 ЖК).

Как указано в ст. 97 ЖК, *жилые помещения фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами*, предназначены для временного проживания граждан, признанных в установленном федеральным законом порядке соответственно вынужденными переселенцами и беженцами.

Порядок предоставления жилых помещений фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, устанавливается федеральными законами (ст. 108 ЖК).

Жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан предназначены для проживания граждан, которые в соответствии с законодательством отнесены к числу граждан, нуждающихся в специальной социальной защите. Категории таких граждан, порядок и условия, на которых предоставляются жилые помещения данного вида, устанавливаются федеральным законодательством, законодательством субъектов РФ. Особенность этих жилых помещений, как отмечалось выше, состоит в том, что они предоставляются *по договорам безвозмездного пользования* (ст. 98, 109 ЖК).

8.2. Договор найма специализированного жилого помещения

По договору найма специализированного жилого помещения одна сторона – собственник специализированного жилого помещения (действующий от его имени уполномоченный орган государственной власти или уполномоченный орган местного самоуправления) 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 (ч. 1 ст. 100 ЖК).

Договор найма специализированного жилого помещения заключается на основании *решения о предоставлении такого помещения*.

В нем определяются предмет договора, права и обязанности сторон по пользованию специализированным жилым помещением.

К пользованию специализированными жилыми помещениями по договорам найма таких жилых помещений применяются правила, предусмотренные ст. 65, ч. 3 и 4 ст. 67 и ст. 69 ЖК, за исключением пользования служебными жилыми помещениями (здесь применяются правила, предусмотренные ч. 2—4 ст. 31, ст. 65 и ч. 3 и 4 ст. 67 ЖК).

В договоре найма специализированного жилого помещения указываются члены семьи нанимателя.

Этот договор заключается *в письменной форме*.

Типовые договоры найма специализированных жилых помещений утверждаются Правительством РФ.

В соответствии со ст. 101 ЖК договор может быть расторгнут *в любое время* по соглашению сторон. Наниматель специализированного жилого помещения может *в любое время* расторгнуть указанный договор. Договор найма специализированного жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя при неисполнении нанимателем и проживающими совместно с ним членами его семьи обязательств по договору, а также в иных предусмотренных ст. 83 ЖК случаях.

Договор найма специализированного жилого помещения прекращается в связи с утратой (разрушением) такого жилого помещения или по иным

предусмотренным ЖК основаниям.

Как исключение из общего правила, переход права собственности на служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии, а также передача такого жилого помещения в хозяйственное ведение или оперативное управление другому юридическому лицу *влечет* за собой прекращение договора найма такого жилого помещения, кроме случаев, когда его новый собственник или юридическое лицо, которому оно передано, является стороной трудового договора с работником – нанимателем данного жилого помещения (ч. 2 ст. 102 ЖК).

Выселение граждан из специализированных жилых помещений регламентируется ст. 103 ЖК, согласно которой в случаях расторжения или прекращения договоров найма специализированных жилых помещений граждане должны освободить жилые помещения, которые они занимали по данным договорам. В случае отказа освободить такие жилые помещения указанные граждане подлежат выселению в судебном порядке без предоставления других жилых помещений, за исключением случаев, предусмотренных ч. 2 ст. 102 и ч. 2 ст. 103 ЖК.

Не могут быть выселены из служебных жилых помещений и жилых помещений в общежитиях без предоставления других жилых помещений не являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по такому договору либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и состоящие на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях:

1) члены семьи военнослужащих, должностных лиц, сотрудников органов внутренних дел, органов федеральной службы безопасности, таможенных органов РФ, органов государственной противопожарной службы, органов по контролю за оборотом наркотических средств и психотропных веществ, учреждений и органов уголовно-исполнительной системы, погибших (умерших) или пропавших без вести при исполнении обязанностей военной службы или служебных обязанностей;

2) пенсионеры по старости;

3) члены семьи работника, которому было предоставлено служебное жилое

помещение или жилое помещение в общежитии и который умер;

4) инвалиды I и II групп, инвалидность которых наступила вследствие трудового увечья по вине работодателя, инвалиды I и II групп, инвалидность которых наступила вследствие профессионального заболевания в связи с исполнением трудовых обязанностей, инвалиды из числа военнослужащих, ставших инвалидами I и II групп вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при исполнении обязанностей военной службы либо вследствие заболевания, связанного с исполнением этих обязанностей (ч. 2 ст. 103 ЖК).

Указанным выше гражданам предоставляются другие жилые помещения, которые должны находиться в черте соответствующего населенного пункта.

Выселение граждан из служебных жилых помещений или жилых помещений в общежитиях с предоставлением других жилых помещений в случае, предусмотренном ч. 2 ст. 102 ЖК, осуществляется прежним собственником или юридическим лицом, передающими соответствующие жилые помещения.

В соответствии со ст. 13 Закона о введении ЖК граждане, которые проживают в служебных жилых помещениях и жилых помещениях в общежитиях, предоставленных им *до введения в действие ЖК*, состоят в соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 51 ЖК на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, или имеют право состоять на данном учете, не могут быть выселены из указанных жилых помещений без предоставления других жилых помещений, если их выселение не допускалось законом до введения в действие ЖК.

Следует обратить внимание на то, что наниматель специализированного жилого помещения не вправе осуществлять обмен занимаемого жилого помещения, а также передавать его в поднаем (ч. 4 ст. 100 ЖК).

Тема 9. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы

9.1. Создание и деятельность жилищных и жилищно-строительных

кооперативов

Основанием для предоставления и использования жилых помещений может служить членство в жилищных и жилищно-строительных кооперативах, в силу которого гражданину предоставляется право на получение жилого помещения в построенном или приобретенном кооперативом жилом доме.

Согласно ч. 1 ст. 110 ЖК жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается 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.

Особенностью *жилищного кооператива* является то, что его члены своими средствами участвуют в *приобретении*, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома. Особенность *жилищно-строительного кооператива* состоит в том, что его члены своими средствами участвуют в *строительстве*, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома (ч. 2—3 ст. 110 ЖК).

Как указано в ч. 4 ст. ПО ЖК, жилищные и жилищностроительные кооперативы (далее – *жилищные кооперативы*) являются *потребительскими кооперативами*.

Действие положений ЖК, относящихся к жилищным кооперативам, не распространяется на иные специализированные потребительские кооперативы, создаваемые в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральными законами о таких кооперативах. Порядок создания и деятельности таких кооперативов, правовое положение их членов определяются указанными федеральными законами.

Право на вступление в жилищные кооперативы имеют граждане, достигшие возраста *16 лет*, и (или) юридические лица.

Категории граждан, имеющие право на предоставление жилья по договорам социального найма, имеют преимущественное право на вступление в жилищные кооперативы, организованные при содействии органов государственной власти

РФ, органов государственной власти субъектов РФ или органов местного самоуправления (ст. 111 ЖК).

В соответствии со ст. 112 ЖК количество членов жилищного кооператива не может быть *менее пяти*, но не должно превышать количество жилых помещений в строящемся или приобретаемом кооперативом многоквартирном доме.

Учредительным документом жилищного кооператива является его *устав*. В соответствии со ст. 113 ЖК в уставе должны содержаться сведения о наименовании кооператива, месте его нахождения, предмете и целях деятельности, порядке вступления в члены кооператива, порядке выхода из него и выдачи паевых взносов, размере, составе и порядке внесения вступительных и паевых взносов, об ответственности за нарушение обязательств по внесению паевых взносов, о составе и компетенции органов управления кооператива и органов контроля за деятельностью кооператива, порядке принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов, порядке покрытия членами кооператива понесенных им убытков, порядке реорганизации и ликвидации кооператива. Устав жилищного кооператива может содержать другие, не противоречащие ЖК, иным федеральным законам положения.

Жилищный кооператив подлежит *государственной регистрации*, которая осуществляется в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц (ст. 114 ЖК).

Органами управления жилищного кооператива являются:

- 1) общее собрание членов жилищного кооператива;
- 2) конференция, если число участников общего собрания *более 50* и это предусмотрено уставом жилищного кооператива;
- 3) правление и председатель правления жилищного кооператива (ст. 115 ЖК).

Как предусматривает ст. 116 ЖК, высшим органом управления жилищного кооператива является *общее собрание его членов (конференция)*, которое созывается в порядке, установленном уставом кооператива.

Компетенция общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) определяется уставом кооператива в соответствии с ЖК.

Общее собрание членов жилищного кооператива признается правомочным (имеет кворум), если на нем присутствуют *более 50% членов кооператива*. Решение общего собрания считается принятым при условии, если за него проголосовало *более половины*, а по вопросам, указанным в уставе кооператива, – *более 3/4 членов кооператива, присутствовавших на таком общем собрании*.

Решение общего собрания, принятое в установленном порядке, является обязательным для всех членов жилищного кооператива.

Общее собрание членов жилищного кооператива избирает органы управления жилищного кооператива и органы контроля за его деятельностью.

Решение собрания членов жилищного кооператива оформляется *протоколом* (ст. 117 ЖК).

Исполнительным органом жилищного кооператива является его *правление*. Правление избирается из числа членов жилищного кооператива общим собранием (конференцией) в количестве и на срок, которые определены уставом кооператива. Порядок деятельности правления жилищного кооператива и принятия им решений устанавливается уставом и внутренними документами кооператива (положением, регламентом или иным документом).

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. Правление жилищного кооператива подотчетно общему собранию членов кооператива (конференции) (ст. 118 ЖК).

В соответствии со ст. 119 ЖК *председатель правления жилищного кооператива* избирается правлением из своего состава на срок, определенный уставом кооператива. Он осуществляет следующие полномочия:

- 1) обеспечивает выполнение решений правления кооператива;
- 2) без доверенности действует от имени кооператива, в том числе представляет его интересы и совершает сделки;
- 3) иные полномочия, не отнесенные ЖК или уставом кооператива к компетенции общего собрания членов кооператива (конференции) или правления

кооператива.

Председатель правления жилищного кооператива при осуществлении прав и исполнении обязанностей должен действовать в интересах кооператива добросовестно и разумно.

Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью жилищного кооператива общим собранием членов кооператива (конференцией) избирается *ревизионная комиссия (ревизор)* на срок *не более чем три года*. Количество членов ревизионной комиссии жилищного кооператива определяется его уставом. Члены ревизионной комиссии не могут одновременно быть членами правления кооператива, а также занимать иные должности в органах управления кооператива. Ревизионная комиссия жилищного кооператива из своего состава избирает *председателя ревизионной комиссии*.

Ревизионная комиссия (ревизор) жилищного кооператива:

1) в обязательном порядке проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности кооператива *не реже одного раза в год*;

2) представляет общему собранию членов кооператива (конференции) заключение о бюджете жилищного кооператива, годовом отчете и размерах обязательных платежей и взносов;

3) отчитывается перед общим собранием членов кооператива (конференции) о своей деятельности.

Ревизионная комиссия вправе *в любое время* проводить проверку финансово-хозяйственной деятельности кооператива и иметь доступ ко всей документации, касающейся его деятельности.

Порядок работы ревизионной комиссии определяется уставом и другими документами кооператива (ст. 120 ЖК).

Прием в члены жилищного кооператива регулируется ст. 121 ЖК, в соответствии с которой гражданин или юридическое лицо, желающие стать членом жилищного кооператива, подают в правление жилищного кооператива заявление о приеме в члены кооператива. Данное заявление должно быть рассмотрено *в течение месяца* правлением жилищного кооператива и утверждено решением общего собрания его членов (конференции). Гражданин или

юридическое лицо признается членом жилищного кооператива с момента уплаты вступительного взноса после утверждения решения о приеме в члены жилищного кооператива общим собранием членов кооператива (конференцией).

Статьей 122 ЖК предусмотрено, что жилищный кооператив по решению общего собрания его членов (конференции) может быть преобразован в *товарищество собственников жилья*, т. е. возможна реорганизация жилищного кооператива путем преобразования в другую организационно-правовую форму.

Жилищный кооператив может быть ликвидирован по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством (ст. 123 ЖК).

9.2. Правовое положение членов жилищных кооперативов

Гражданину или юридическому лицу, принятым в члены жилищного кооператива, на основании решения общего собрания членов кооператива (конференции) предоставляется жилое помещение в домах жилищного кооператива *в соответствии с размером внесенного паевого взноса*. Данные решения являются основанием вселения в жилые помещения в домах жилищного кооператива. Владение, пользование и в установленных законодательством пределах распоряжение жилым помещением осуществляются на основании членства в жилищном кооперативе (ст. 124 ЖК).

Члену (членам) жилищного кооператива принадлежит *право на пай* (ст. 125 ЖК). Порядок и условия внесения паевого взноса членом кооператива определяются уставом кооператива. Пай может принадлежать одному или нескольким гражданам либо юридическим лицам, т. е. быть их общей собственностью.

Член жилищного кооператива приобретает право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме в случае выплаты паевого взноса *полностью*.

На отношения собственности в многоквартирном доме в жилищном кооперативе при условии полностью выплаченного паевого взноса хотя бы одним членом жилищного кооператива распространяется действие гл. 6 ЖК «Общее

имущество собственников помещений в многоквартирном доме. Общее собрание таких собственников» (ст. 129 ЖК).

Нормы *о разделе жилого помещения в доме жилищного кооператива* содержатся в ст. 127 ЖК, согласно которой такой раздел между лицами, имеющими право на пай, допускается в случае, если каждому из таких лиц может быть выделено изолированное жилое помещение или имеется техническая возможность переустройства и (или) перепланировки неизолированных помещений в изолированные жилые помещения. Споры о разделе жилого помещения в доме жилищного кооператива разрешаются в судебном порядке.

Члену жилищного кооператива и проживающим совместно с ним членам его семьи предоставляется право по взаимному согласию и с предварительным уведомлением правления кооператива разрешить проживание в жилом помещении, находящемся в их пользовании, *временным жильцам* в порядке и на условиях, предусмотренных для проживания таких жильцов в помещениях, предоставленных гражданам по договору социального найма (ст. 126 ЖК).

В соответствии со ст. 128 ЖК член жилищного кооператива, *не выплативший полностью паявого вноса*, вправе с согласия проживающих совместно с ним членов своей семьи и правления кооператива сдать часть занимаемого им жилого помещения в доме жилищного кооператива, а в случае временного выбытия – все указанное жилое помещение внаем за плату.

Жилищный кооператив в порядке, установленном его уставом, вправе сдать внаем за плату освободившиеся жилые помещения, которые находились во владении членов кооператива, вышедших или исключенных из жилищного кооператива, до приема в кооператив новых членов.

Сдача внаем жилого помещения в доме жилищного кооператива осуществляется по правилам сдачи в поднаем жилых помещений, предоставленных по договору социального найма (ст. 128 ЖК).

Основания прекращения членства в жилищном кооперативе перечислены в ст. 130 ЖК. Это:

- 1) выход члена кооператива;
- 2) исключение члена кооператива;

- 3) ликвидация юридического лица, являющегося членом кооператива;
- 4) ликвидация жилищного кооператива;
- 5) смерть гражданина, являющегося членом жилищного кооператива.

Заявление члена жилищного кооператива о добровольном выходе из кооператива рассматривается в порядке, предусмотренном уставом кооператива.

Член жилищного кооператива может быть исключен из кооператива на основании решения общего собрания его членов (конференции) в случае грубого нарушения им без уважительных причин своих обязанностей, установленных ЖК или уставом жилищного кооператива.

В случае смерти члена жилищного кооператива его наследники имеют право на вступление в члены данного кооператива по решению общего собрания его членов (конференции).

Как предусматривает ст. 131 ЖК, в случае смерти члена жилищного кооператива *преимущественное право на вступление в кооператив* имеет его супруг при условии, что он имеет право на часть пая.

Наследник члена жилищного кооператива, имеющий право на часть пая и проживавший совместно с наследодателем, имеет преимущественное право на вступление в члены кооператива в случае, если у супруга наследодателя такое право отсутствует или супруг отказался от вступления в члены кооператива.

Наследник члена жилищного кооператива, не проживавший совместно с наследодателем, имеет преимущественное право на вступление в члены кооператива в случае, если вышеуказанные граждане отсутствуют или отказались от своего преимущественного права на вступление в члены жилищного кооператива.

Член семьи, проживавший совместно с наследодателем и не являющийся его наследником, имеет преимущественное право на вступление в члены жилищного кооператива при условии внесения им паевого взноса, отсутствия указанных выше трех категорий граждан, а также в случае, если супруг либо проживавшие совместно с наследодателем другие наследники члена жилищного кооператива не имеют преимущественного права на вступление в члены кооператива либо откажутся от вступления в его члены.

Согласно ст. 132 ЖК члену жилищного кооператива, не выплатившему полностью паевой взнос и исключенному из кооператива, выплачивается сумма его пая в сроки и на условиях, которые предусмотрены уставом кооператива. Срок такой выплаты не может быть *более чем два месяца* со дня принятия кооперативом решения об исключении члена кооператива.

Член жилищного кооператива, не выплативший полностью паевой взнос и исключенный из кооператива по основаниям, указанным в ч. 3 ст. 130 ЖК, а также проживающие совместно с ним члены его семьи утрачивают право пользования жилым помещением и обязаны освободить его в течение *двух месяцев* со дня принятия кооперативом решения об исключении такого члена из кооператива. В случае отказа освободить жилое помещение данные граждане подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения (ст. 133 ЖК).

В случае сноса дома по основаниям, предусмотренным ЖК, к выселяемым из него членам жилищного кооператива и проживающим совместно с ними членам их семей применяются правила, установленные ст. 32 (обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд) и 86 (порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма в связи со сносом дома) ЖК соответственно для членов жилищного кооператива, выплативших пай и не выплативших пая.

Тема 10. Жилищные накопительные кооперативы

10.1. Общие положения о жилищных накопительных кооперативах

Как указывалось выше, действие положений гл. 11 ЖК «Организация и деятельность жилищных и жилищно-строительных кооперативов» не распространяется на иные специализированные потребительские кооперативы,

создаваемые в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральными законами о таких кооперативах. Порядок создания и деятельности таких кооперативов, правовое положение их членов определяются указанными федеральными законами.

В настоящее время действует принятый в 2004 г. *Закон о кооперативах*, за исключением положений ст. 51 в отношении саморегулируемых организаций жилищных накопительных кооперативов и ст. 56, которые вступают в силу *со дня вступления в силу федерального закона, определяющего деятельность саморегулируемых организаций* (ст. 58 данного Закона).

Согласно п. 1 ст. 2 *жилищный накопительный кооператив* (далее – *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 накопительный кооператив осуществляет деятельность по привлечению и использованию денежных средств граждан – членов кооператива и иных привлеченных кооперативом средств на приобретение или строительство жилых помещений (в том числе в многоквартирных домах) в целях передачи их в пользование и после внесения паевых взносов в полном размере – в собственность членам кооператива (п. 2 ст. 2). Отсюда видно, что жилищные накопительные кооперативы отличаются от жилищных и жилищно-строительных кооперативов *по трем основным признакам*: 1) данные кооперативы могут создаваться для приобретения или строительства не только многоквартирных домов; 2) не имеют целью создания последующее содержание приобретенного или построенного дома; 3) членами таких кооперативов могут быть только граждане.

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 о кооперативах и уставом кооператива.

Кооператив обязан *вести реестр членов кооператива*, в котором должны содержаться сведения, указанные в ч. 2 ст. 5.

Число членов кооператива не может быть *менее чем 50 человек и более чем 5000 человек*, если Законом о кооперативах не установлено иное.

Членство в кооперативе возникает после внесения соответствующих сведений о гражданине, подавшем заявление о приеме в члены кооператива, *в Единый государственный реестр юридических лиц* в порядке, предусмотренном Законом о кооперативах и Федеральным законом от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей», со дня внесения гражданином вступительного членского взноса и первого платежа в счет паевого взноса. Внесение гражданином указанных платежей осуществляется после внесения сведений о нем в Единый государственный реестр юридических лиц (ч. 5, 9 ст. 5 Закона о кооперативах).

Члены кооператива несут ответственность перед кооперативом за нарушение обязательств по внесению паевых и иных взносов. Размер неустойки за нарушение обязательств по внесению этих взносов определяется уставом кооператива и не может превышать $1/300$ действующей на день уплаты неустойки ставки рефинансирования Центрального банка РФ за каждый день просрочки внесения взносов (ч. 3 ст. 6).

В соответствии со ст. 9 *членство в кооперативе прекращается* в случае:

- 1) добровольного выхода из кооператива;
- 2) исключения члена кооператива из кооператива;
- 3) передачи пая другому члену кооператива или третьему лицу;
- 4) смерти члена кооператива, объявления его умершим в установленном федеральным законом порядке;
- 5) обращения взыскания на пай;
- 6) внесения членом кооператива паевого взноса в полном размере и передачи соответствующего жилого помещения в собственность члена кооператива, если у члена кооператива нет других паенакоплений и иное не предусмотрено уставом кооператива;
- 7) ликвидации кооператива, в том числе в связи с его банкротством.

Наследник умершего члена кооператива имеет право быть принятым в члены кооператива. В случае, если наследник не воспользовался этим правом,

кооператив выплачивает ему действительную стоимость пая.

При прекращении членства в кооперативе в связи с добровольным выходом или исключением из кооператива выбывший член кооператива вправе получить стоимость пая в порядке и в сроки, которые предусмотрены Законом о кооперативах и (или) уставом кооператива.

Членство в кооперативе прекращается со дня внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр юридических лиц в порядке, предусмотренном Законом о кооперативах и Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей».

Член кооператива может быть *исключен* из кооператива *только в судебном порядке* на основании решения общего собрания членов кооператива в случае:

1) неоднократного неисполнения обязанностей, установленных Законом о кооперативах и (или) уставом кооператива, либо невозможности осуществления кооперативом своей деятельности или существенного затруднения ее осуществления в результате действий (бездействия) члена кооператива;

2) систематического нарушения порядка внесения паевого и иных взносов. Под систематическим нарушением порядка внесения паевого и иных взносов понимается нарушение сроков внесения взносов или их недоплата *более трех раз подряд в течение 12 месяцев*, даже если каждая просрочка или размер каждой недоплаты незначительны, либо однократная просрочка внесения паевого и иных взносов в течение *более чем три месяца*.

В кооперативе, число членов которого превышает *200 человек*, уставом может быть предусмотрено, что решение об исключении члена кооператива из кооператива, кроме члена правления кооператива, по указанным выше основаниям может приниматься правлением кооператива.

В случае исключения из кооператива члена кооператива, которому кооператив передал в пользование жилое помещение, такой член кооператива до вступления в законную силу решения суда о его исключении вправе внести оставшуюся часть своего паевого взноса (ст. 10 Закона о кооперативах).

Кооператив действует на основании *устава*, который утверждается общим

собранием членов кооператива. Устав должен содержать сведения, перечень которых дан в ч. 2 ст. 11.

10.2. Создание, реорганизация и ликвидация кооператива

Кооператив создается по инициативе не менее чем 50 человек и не более чем 5000 человек. Государственная регистрация кооператива осуществляется в порядке, определенном Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» (ст. 12 Закона о кооперативах).

Кооператив может быть добровольно или принудительно реорганизован в порядке, предусмотренном Законом о кооперативах.

Жилищный накопительный кооператив может быть преобразован только *в жилищный кооператив, жилищно-строительный кооператив или в товарищество собственников жилья*. Такой кооператив может быть преобразован в юридическое лицо иной организационно-правовой формы только в случаях, предусмотренных федеральными законами.

Кооператив может быть ликвидирован добровольно или по решению суда. Федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по контролю и надзору в сфере финансовых рынков (в настоящее время – *Федеральная служба по финансовым рынкам*), вправе предъявить в суд требование о ликвидации кооператива в случае неоднократного или грубого нарушения положений Закона о кооперативах, а также в иных предусмотренных этим законом случаях.

Федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по контролю и надзору в сфере финансовых рынков, осуществляет *ведение реестра жилищных накопительных кооперативов* на основании сведений, предоставляемых федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление государственной регистрации юридических лиц, и кооперативами. Сведения, которые должны содержаться в данном реестре,

предусмотрены ч. 2 ст. 15.

10.3. Основные положения о деятельности кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений

При осуществлении деятельности по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений кооператив *вправе*.

1) привлекать и использовать денежные средства граждан на приобретение жилых помещений;

2) вкладывать имеющиеся у него денежные средства в строительство жилых помещений (в том числе в многоквартирных домах), а также участвовать в строительстве жилых помещений в качестве застройщика или участника долевого строительства;

3) приобретать жилые помещения;

4) привлекать заемные денежные средства в случае, предусмотренном ч. 3 ст. 47 Закона о кооперативах.

Правила предоставления кооперативом информации о самом кооперативе и его деятельности содержатся в ст. 17—21.

Статьей 24 предусмотрено, что затраты кооператива на осуществление деятельности по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений должны компенсировать паевые взносы членов кооператива. При установлении размера *паевого взноса* первоначально определяется примерная стоимость жилого помещения, которое должно быть приобретено или построено для данного члена кооператива, исходя из средней рыночной стоимости аналогичных жилых помещений. После приобретения или завершения строительства кооперативом для члена кооператива жилого помещения размер *паевого взноса* уточняется на основании фактической стоимости приобретенного или построенного кооперативом жилого помещения.

Как первоначальный, так и окончательный размер паевого взноса определяются в решении уполномоченного уставом кооператива органа кооператива, согласованном с членом кооператива.

Паевой взнос члена кооператива должен обеспечивать погашение также связанных с приобретением или строительством жилого помещения затрат кооператива:

- 1) на страхование жилого помещения;
- 2) повышение потребительских качеств приобретенного или построенного жилого помещения до уровня, соответствующего требованиям, указанным в заявлении о приеме в члены кооператива;
- 3) содержание, ремонт жилого помещения, оплату коммунальных услуг (до передачи жилого помещения в пользование члену кооператива);
- 4) обслуживание и погашение привлеченных кредитов и займов на приобретение или строительство жилого помещения;
- 5) уплату налогов, сборов и иных обязательных платежей. Порядок внесения паевого взноса членом кооператива определяется в соответствии с выбранной им формой участия в деятельности кооператива (ст. 27).

Членами кооператива единовременно вносятся *вступительные членские взносы*. Членские взносы вносятся членами кооператива ежемесячно, если уставом кооператива не предусмотрен иной порядок внесения таких взносов. Вступительные членские взносы и членские взносы не подлежат возврату при прекращении членства в кооперативе, если иное не предусмотрено уставом кооператива (ст. 25).

Устанавливаемые кооперативом формы участия в деятельности кооператива должны соответствовать требованиям Закона о кооперативах, в том числе требованиям к обеспечению финансовой устойчивости деятельности кооператива, установленным ст. 47, и не должны приводить к нарушению нормативов оценки финансовой устойчивости кооператива, установленных ст. 49.

Формы участия в деятельности кооператива устанавливают:

- 1) минимальный и максимальный периоды внесения, а также минимальный размер (или способ определения размера) части паевого взноса, после внесения

которой возникает право на приобретение или строительство кооперативом жилого помещения для члена кооператива;

- 2) период внесения оставшейся части паевого взноса;
- 3) размеры и периодичность платежей в счет паевого взноса;
- 4) возможные условия привлечения заемных средств в случае, предусмотренном ч. 3 ст. 47.

Устанавливаемые кооперативом формы участия в деятельности кооператива *могут* предусматривать:

- 1) условия индексирования периодических платежей в счет паевого взноса;
- 2) условия начисления процентов на паенакопления, направляемые из паевого взноса кооператива на приобретение или строительство кооперативом жилых помещений для других членов кооператива;
- 3) иные условия приобретения или строительства кооперативом жилых помещений и условия внесения паевых взносов.

Формы участия в деятельности кооператива утверждаются *общим собранием членов кооператива*. Решения общего собрания членов кооператива об утверждении форм участия в деятельности кооператива должны содержать заключения о возможном влиянии форм участия в деятельности кооператива на ее финансовую устойчивость. Установленные в соответствии с Законом о кооперативах формы участия в деятельности кооператива могут направляться кооперативом в саморегулируемую организацию жилищных накопительных кооперативов для получения заключения.

Форма участия в деятельности кооператива не может устанавливаться индивидуально для одного члена кооператива (ст. 27).

Согласно ст. 28 право члена кооператива на приобретение или строительство кооперативом жилого помещения возникает после выполнения членом кооператива условий внесения *части паевого взноса, определенной в соответствии с выбранной им формой участия в деятельности кооператива*.

После внесения членом кооператива данной части паевого взноса при условии соблюдения членом кооператива предусмотренных формой его участия в деятельности кооператива сроков и периодичности внесения соответствующих

платежей кооператив в порядке очередности *обязан*:

- 1) приобрести жилое помещение, соответствующее требованиям, указанным в заявлении члена кооператива;
- 2) приобрести право на строящееся жилое помещение или построить жилое помещение, соответствующее таким требованиям.

Очередность приобретения кооперативом жилого помещения, приобретения права на строящееся жилое помещение или очередность строительства жилого помещения для члена кооператива устанавливается после внесения членом кооператива необходимой для возникновения у него права на такие действия кооператива части паевого взноса и истечения установленного выбранной им формой участия в деятельности кооператива срока ее внесения.

Порядок определения очередности приобретения кооперативом жилого помещения, приобретения права на строящееся жилое помещение или очередности строительства жилого помещения для члена кооператива устанавливается уставом кооператива и (или) решениями общего собрания членов кооператива.

При установлении порядка определения очередности должны учитываться размер внесенного паенакопления и срок внесения части паевого взноса, после внесения которой возникает право на приобретение или строительство кооперативом жилого помещения для члена кооператива, а также могут учитываться другие условия, предусмотренные формой участия в деятельности кооператива. При равных условиях преимущество имеет член кооператива, который должен внести оставшуюся часть паевого взноса в более короткий срок, а при равенстве сроков – член кооператива, ранее вступивший в кооператив.

Порядок определения очередности должен соответствовать требованиям Закона о кооперативах, в том числе требованиям к обеспечению финансовой устойчивости деятельности кооператива, установленным ст. 47, и не должен приводить к нарушению нормативов оценки финансовой устойчивости данной деятельности, установленных ст. 49.

Выбранная членом кооператива форма участия в деятельности кооператива и требования к месту расположения и характеристикам жилого помещения

указываются в решении уполномоченного уставом кооператива органа кооператива о приеме гражданина в члены кооператива на основании его заявления или в принимаемом указанным органом на основании соответствующего заявления члена кооператива решении об изменении требований к жилому помещению. Выписки из указанных решений или их копии выдаются членам кооператива по их требованию в течение *одного рабочего дня*.

Передача жилого помещения, приобретенного кооперативом для члена кооператива, в пользование последнего осуществляется кооперативом непосредственно после приобретения кооперативом права собственности на это жилое помещение. Перед передачей жилого помещения в пользование члену кооператива может быть осуществлен ремонт жилого помещения или выполнены работы по повышению потребительских качеств такого помещения, если это предусмотрено выбранной членом кооператива формой участия в деятельности кооператива.

Решение о передаче жилого помещения в пользование члену кооператива принимается *органом кооператива, определенным уставом кооператива*. Выписка из такого решения или его копия выдается члену кооператива в течение *одного рабочего дня* (ч. 1 и 2 ст. 29 Закона о кооперативах).

В соответствии со ст. 30 *право собственности* на жилое помещение, переданное кооперативом в пользование его члену, приобретают член кооператива или другие лица, имеющие право на пай, внесшие в полном размере паевой взнос за это жилое помещение. Кооператив обязан передать члену кооператива или другим лицам, имеющим право на пай, указанное жилое помещение свободным от каких-либо обязательств.

При прекращении членства в кооперативе, за исключением случая внесения членом кооператива паевого взноса в полном размере, член кооператива, которому кооператив передал в пользование жилое помещение, и проживающие совместно с ним лица утрачивают право пользования жилым помещением и обязаны его освободить в течение *двух месяцев* со дня прекращения членства в кооперативе, а в случае ликвидации кооператива – со дня принятия решения о ликвидации кооператива. В случае отказа освободить жилое помещение член кооператива и

проживающие совместно с ним лица подлежат выселению по решению суда без предоставления другого жилого помещения в порядке, предусмотренном жилищным законодательством РФ для граждан, исключаемых из жилищных или жилищностроительных кооперативов (ст. 31).

При прекращении членства в кооперативе в связи с добровольным выходом или исключением члена кооператива из кооператива последний обязан выплатить выбывшему члену кооператива действительную стоимость пая. Действительная стоимость пая выбывшего члена кооператива определяется на день окончания финансового года, в течение которого возникли основания для прекращения членства в кооперативе. Согласно п. 11 ст. 2 Закона о кооперативах *действительная стоимость пая* – часть стоимости чистых активов кооператива, пропорциональная размеру пая. Стоимость чистых активов кооператива определяется как разница между стоимостью активов кооператива (денежных средств на счетах и стоимости имущества кооператива, определенной независимым оценщиком) и величиной задолженности кооператива.

Кооператив обязан выплатить выбывшему члену кооператива или другим имеющим право на пай лицам действительную стоимость пая в течение *шести месяцев* со дня окончания финансового года, в течение которого возникли основания для прекращения членства в кооперативе, если иной срок не предусмотрен уставом кооператива. При этом предусмотренный уставом кооператива срок не может превышать *два года* со дня окончания соответствующего финансового года. В случае, если выбывшему члену кооператива было передано кооперативом в пользование жилое помещение, выплата действительной стоимости пая осуществляется после освобождения им и проживающими совместно с ним лицами указанного жилого помещения.

За нарушение кооперативом обязательств по выплате выбывшему члену кооператива или другим имеющим право на пай лицам действительной стоимости пая кооператив уплачивает выбывшему члену кооператива или другим имеющим право на пай лицам неустойку, размер которой определяется уставом кооператива и не может превышать *1/300* Действующей надень уплаты неустойки ставки рефинансирования Центрального банка РФ за каждый день просрочки платежа (ст.

32).

10.4.Управление кооперативом

В соответствии со ст. 33 Закона о кооперативах *органами кооператива* являются:

- 1) общее собрание членов кооператива;
- 2) правление кооператива;
- 3) ревизионная комиссия (ревизор) кооператива;
- 4) исполнительные органы кооператива.

В кооперативе дополнительно могут быть созданы и другие органы, предусмотренные уставом кооператива.

Деятельность правления, ревизионной комиссии (ревизора) и исполнительных органов кооператива регламентируется уставом кооператива и внутренними документами кооператива, утвержденными общим собранием членов кооператива.

Срок полномочий правления кооператива истекает в день проведения годового общего собрания членов кооператива. Полномочия членов правления кооператива и членов ревизионной комиссии (ревизора) кооператива могут быть прекращены досрочно решением внеочередного общего собрания членов кооператива.

Высшим органом кооператива является *общее собрание членов кооператива*.

Ежегодно кооператив обязан проводить годовое общее собрание членов кооператива в сроки, устанавливаемые уставом кооператива, *но не ранее чем через два месяца и не позднее чем через шесть месяцев после окончания очередного финансового года*. На этом собрании должны решаться вопросы об избрании правления, об утверждении годового отчета и о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности кооператива. Проводимые помимо годового общего собрания членов кооператива общие собрания являются *внеочередными*.

Каждый член кооператива имеет на общем собрании членов кооператива

один голос.

Член кооператива вправе участвовать в общем собрании как лично, так и через своего представителя. Один представитель может представлять *не более двух членов кооператива* в кооперативе с числом членов *до 500 человек* и *не более пяти членов кооператива* в кооперативе, число членов которого составляет *500 человек и более*. Представители должны предъявлять документы, подтверждающие их надлежащие полномочия (доверенности).

Созыв и проведение годового общего собрания членов кооператива и внеочередного общего собрания осуществляются *правлением кооператива*.

Исключительная компетенция общего собрания членов кооператива определена п. 6 ст. 34 Закона о кооперативах, к которой, в частности, относятся:

утверждение устава кооператива, внесение изменений и дополнений в него или утверждение его в новой редакции;

утверждение внутренних документов кооператива, регулирующих деятельность органов кооператива;

утверждение положения (регламента) о порядке формирования паевого фонда кооператива и его использования кооперативом;

принятие решения о реорганизации или ликвидации кооператива;

избрание и досрочное прекращение полномочий членов правления кооператива, членов ревизионной комиссии (ревизора) кооператива, а также рассмотрение отчетов об их деятельности;

избрание или назначение исполнительных органов кооператива, досрочное прекращение их полномочий, если уставом кооператива решение этих вопросов не отнесено к компетенции правления кооператива;

утверждение форм участия в деятельности кооператива;

определение максимальной стоимости жилого помещения, которое может быть приобретено или построено кооперативом;

утверждение годового отчета и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности кооператива.

Общее собрание членов кооператива правомочно принимать для рассмотрения *любой относящийся к деятельности кооператива вопрос* и

выносить решение по этому вопросу, если он внесен по инициативе правления, по требованию ревизионной комиссии (ревизора), исполнительных органов кооператива или по требованию членов кооператива, составляющих *не менее 5% общего числа членов кооператива*.

Решение общего собрания членов кооператива по вопросу, поставленному на голосование, принимается *большинством голосов членов кооператива, принимающих участие в общем собрании*, за исключением вопросов, которые указаны в п. 1 и 4 ч. 6 ст. 34 и решения по которым принимаются *2/3 голосов членов кооператива, принимающих участие в общем собрании членов кооператива*.

Член кооператива вправе оспорить в суде решение, принятое общим собранием членов кооператива с нарушением требований федеральных законов, иных нормативных правовых актов РФ, устава кооператива. При этом заявление может быть подано в суд в течение *шести месяцев* со дня, когда член кооператива узнал или должен был узнать о принятом общим собранием членов кооператива решении.

Внеочередное общее собрание членов кооператива созывается по инициативе правления, по требованию ревизионной комиссии (ревизора), исполнительных органов кооператива или по требованию членов кооператива, составляющих *не менее 10% общего числа членов кооператива на день предъявления требования о созыве такого собрания*. Уставом кооператива может быть предусмотрено меньшее число членов кооператива, имеющих право на созыв внеочередного общего собрания членов кооператива.

В случае выявления убытков кооператива, которые превышают сумму, равную 25% паевого фонда кооператива, ревизионная комиссия (ревизор) или исполнительные органы кооператива *обязаны* потребовать созыва внеочередного общего собрания членов кооператива и правление *обязано* его созвать.

Внеочередное общее собрание членов кооператива должно быть проведено в течение *45 дней* со дня предъявления требования о проведении такого собрания.

Решение о созыве внеочередного общего собрания (за исключением случаев, когда оно созывается по инициативе правления кооператива) или об отказе в его

созыве должно быть принято правлением кооператива в течение *пяти дней* со дня предъявления требования о созыве данного собрания.

Указанное решение направляется в органы или лицам, которые требуют созыва внеочередного общего собрания, *не позднее чем через три дня* со дня его принятия. Решение правления кооператива об отказе в созыве внеочередного общего собрания членов кооператива может быть оспорено органами или лицами, которые требуют созыва такого собрания, в суде в течение *трех месяцев* со дня принятия этого решения.

В случае, если в течение установленного законом сроком правлением кооператива не принято решение о созыве внеочередного общего собрания, такое собрание может быть созвано органами или лицами, которые обратились с требованием о его созыве (ст. 35).

Статьей 36 Закона о кооперативах предусмотрено, что решение общего собрания членов кооператива может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия членов кооператива для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) посредством проведения *заочного голосования*.

При проведении общего собрания членов кооператива в форме заочного голосования бюллетень для голосования должен быть направлен или вручен под роспись каждому члену кооператива *не позднее чем за 20 дней* до дня окончания приема бюллетеней.

В форме заочного голосования *не может* проводиться общее собрание, повестка дня которого включает в себя вопросы о реорганизации или ликвидации кооператива, об избрании правления, ревизионной комиссии (ревизора), об утверждении годового отчета и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности кооператива.

Сообщение о проведении общего собрания членов кооператива должно быть сделано *не позднее чем за 20 дней* до дня его проведения, сообщение о проведении общего собрания членов кооператива, повестка дня которого содержит вопрос о реорганизации или ликвидации кооператива, – *не позднее чем за 30 дней* до дня его проведения. Порядок информирования членов кооператива о проведении

общего собрания определен ст. 37.

При проведении общего собрания членов кооператива в форме заочного голосования, общего собрания, число членов которого составляет *1000 человек и более*, общего собрания,

устав которого предусматривает обязательное направление или вручение членам кооператива бюллетеней для голосования до проведения общего собрания, бюллетень для голосования должен быть направлен или вручен под роспись каждому члену кооператива *не позднее чем за 20 дней до дня проведения общего собрания членов кооператива* (ч. 4 ст. 37).

Общее собрание членов кооператива правомочно принимать решения (имеет кворум), если в нем участвуют члены кооператива, которые составляют *не менее 50% общего числа членов кооператива*, или их представители. При отсутствии кворума годового общего собрания должно быть проведено повторное общее собрание с той же повесткой дня. Такое собрание является правомочным, если в нем приняли участие члены кооператива, которые составляют *не менее 30% общего числа членов кооператива* (ч. 1,4 ст. 38).

Согласно ст. 41 в кооперативе, число членов которого превышает *500 человек*, общее собрание в соответствии с уставом кооператива может проводиться в форме *собрания уполномоченных*. Уполномоченные избираются из числа членов кооператива, не входящих в состав правления кооператива или исполнительных органов кооператива. Члены правления кооператива могут принимать участие в собрании уполномоченных *без права голоса*.

Уполномоченный может избираться *не менее чем от десяти и не более чем от 50 членов кооператива*. Минимальное число уполномоченных должно быть *не менее чем 50*. Порядок их избрания определяется ч. 4 и 6 ст. 41.

Руководство деятельностью кооператива в периоды между общими собраниями осуществляет *правление кооператива*. Количественный состав правления определяется уставом или решением общего собрания членов кооператива, но не может быть *менее трех человек*. Члены правления избирают из своего состава *председателя правления кооператива*, если иной порядок его избрания не предусмотрен уставом кооператива.

Член правления кооператива не может занимать должность единоличного исполнительного органа кооператива, руководителя управляющей организации или управляющего, а также быть членом ревизионной комиссии (ревизором) кооператива.

Член правления кооператива может совмещать свою деятельность в правлении кооператива с работой в кооперативе по трудовому договору. Однако число членов правления кооператива, работающих в кооперативе по трудовому договору, не должно превышать *одну треть* от общего числа членов правления.

Компетенция правления кооператива и порядок принятия им решений по вопросам, относящимся к его компетенции, определены ч. 6 и 8 ст. 42.

Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью кооператива общим собранием членов кооператива в соответствии с уставом избирается *ревизионная комиссия (ревизор) кооператива*. Члены ревизионной комиссии не могут совмещать свою деятельность с работой в кооперативе по трудовому договору (ст. 43).

В соответствии со ст. 44 руководство текущей деятельностью кооператива осуществляют единоличный исполнительный орган кооператива (*директор*) или единоличный исполнительный орган и коллегиальный исполнительный орган кооператива (*дирекция*). Исполнительные органы кооператива подотчетны правлению кооператива и общему собранию членов кооператива. В кооперативе, число членов которого превышает *500 человек*, образование коллегиального исполнительного органа кооператива является обязательным.

К компетенции исполнительных органов кооператива относятся все вопросы руководства текущей деятельностью кооператива, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания членов кооператива и правления. Исполнительные органы кооператива организуют выполнение решений общего собрания членов кооператива и его правления.

По решению общего собрания членов кооператива полномочия единоличного исполнительного органа могут быть переданы коммерческой организации (*управляющей организации*) или индивидуальному предпринимателю (*управляющему*). Такое решение принимается общим собранием членов

кооператива *только по предложению правления кооператива*. При принятии этого решения членам кооператива должна быть предоставлена информация об управляющей организации или управляющем, указанная в ч. 5 ст. 44, а также проект договора, который предлагается заключить с управляющей организацией или управляющим.

Уставом кооператива должен быть определен срок полномочий исполнительных органов кооператива, в том числе срок действия договора кооператива с управляющей организацией, который *не может превышать пяти лет*. Продление срока полномочий исполнительных органов кооператива допускается *только на основании решения общего собрания членов кооператива*, даже если уставом кооператива образование этих органов отнесено к компетенции правления кооператива.

Единоличный исполнительный орган кооператива, руководитель управляющей организации или управляющий, член коллегиального исполнительного органа кооператива не может быть избран членом правления кооператива или членом ревизионной комиссии (ревизором) кооператива. Указанные должностные лица могут не являться членами кооператива.

Требования к должностным лицам кооператива определены ст. 45, в которой, в частности, установлено, кто не может быть данными должностными лицами, а также какая информация о кандидатах на указанные должности должна быть предоставлена членам кооператива.

10.5. Обеспечение финансовой устойчивости деятельности кооператива и контроль за деятельностью кооператива

Для обеспечения *финансовой устойчивости деятельности кооператива* размер части паевого взноса, после внесения которой возникает право на приобретение или строительство кооперативом жилого помещения для передачи его в пользование члену кооператива, устанавливается уставом кооператива, но *не может быть менее 30% размера паевого взноса члена кооператива*.

Общий размер паенакоплений других членов кооператива, направляемых кооперативом из паевого фонда кооператива на приобретение или строительство жилого помещения для члена кооператива, не может превышать размер собственного паенакопления члена кооператива.

При недостатке указанных выше средств на приобретение или строительство жилого помещения для члена кооператива кооперативом могут привлекаться также заемные средства, размер которых *не может превышать 70% размера паевого взноса члена кооператива*. При этом общая величина заемных средств, привлекаемых кооперативом, *не должна превышать 40% стоимости имущества кооператива*.

Минимальный срок внесения членом кооператива части паевого взноса, после внесения которой возникает право на приобретение или строительство кооперативом жилого помещения для члена кооператива, определяется уставом кооператива. При этом *начиная со второго года деятельности кооператива* по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений указанный минимальный срок не может быть *менее двух лет*.

Срок внесения оставшейся части паевого взноса после возникновения права на приобретение или строительство кооперативом жилого помещения для члена кооператива не должен превышать *более чем в полтора раза* срок внесения членом кооператива части паевого взноса до возникновения у члена кооператива такого права при условии соблюдения кооперативом установленных нормативов оценки финансовой устойчивости его деятельности.

Дополнительные требования к обеспечению финансовой устойчивости деятельности кооператива устанавливаются Правительством РФ (ст. 47 Закона о кооперативах).

В целях обеспечения финансовой устойчивости деятельности кооператива ст. 48 предусмотрены ограничения совершения кооперативом сделок.

Статья 49 определяет *нормативы оценки финансовой устойчивости деятельности кооператива*.

Статьей 56 предусмотрена возможность создания *саморегулируемых организаций жилищных накопительных кооперативов*, которые могут создаваться

на условиях добровольного объединения в них жилищных накопительных кооперативов. Такая организация может учреждаться для разработки и установления правил и стандартов, обеспечивающих соблюдение ее членами интересов членов кооперативов и осуществление эффективной деятельности по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений, контроля за соблюдением требований законодательства РФ и дополнительных требований, установленных указанными правилами и стандартами.

Саморегулируемая организация жилищных накопительных кооперативов *обязана:*

1) осуществлять контроль за деятельностью своих членов в части, касающейся соблюдения требований федеральных законов, иных нормативных правовых актов РФ, правил и стандартов, установленных данной саморегулируемой организацией;

2) рассматривать представляемые жилищными накопительными кооперативами формы участия в деятельности кооператива, а также давать заключения о представляемых формах участия в деятельности кооператива;

3) рассматривать жалобы на действия (бездействие) своих членов;

4) обеспечивать открытость информации о деятельности своих членов, опубликовывать в средствах массовой информации сведения о несоответствии кооператива требованиям к обеспечению финансовой устойчивости деятельности кооператива;

5) исполнять иные предусмотренные законодательством РФ и учредительными документами саморегулируемой организации обязанности.

Саморегулируемая организация жилищных накопительных кооперативов *вправе:*

1) применять в отношении своих членов предусмотренные учредительными и иными документами меры ответственности, в том числе исключать членов из саморегулируемой организации;

2) обратиться к членам правления кооператива, ревизионной комиссии (ревизору) кооператива и членам кооператива с предложением о принятии мер по

устранению несоответствия кооператива требованиям к обеспечению финансовой устойчивости деятельности кооператива.

Деятельность саморегулируемых организаций жилищных накопительных кооперативов должна регулироваться специальным федеральным законом, который пока не принят.

Тема 11. Товарищество собственников жилья

11.1. Создание и деятельность товарищества собственников жилья

В соответствии с ЖК сохраняется возможность существования таких субъектов жилищных отношений, как *товарищества собственников жилья*. Отношения по поводу создания и деятельности таких товариществ регулируются нормами гл. 13 ЖК.

Товариществом собственников жилья (далее – *ТСЖ*) признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 135 ЖК).

ТСЖ в соответствии с ч. 3 ст. 135 ЖК может быть создано при условии, если число создавших его членов превышает *50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме*. Устав ТСЖ принимается на общем собрании, которое проводится в порядке, установленном ст. 45—48 ЖК, большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. ТСЖ создается *без ограничения срока деятельности*, если иное не предусмотрено уставом.

ТСЖ является юридическим лицом с момента его *государственной регистрации* и имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в

банке, а также другие реквизиты.

ТСЖ отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, но не отвечает по обязательствам его членов. Члены ТСЖ не отвечают по обязательствам ТСЖ.

Согласно ст. 136 ЖК собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать *только одно* ТСЖ. Решение о его создании принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании. Такое решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений в соответствующем многоквартирном доме, обладающие *более 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме*.

Кроме того, ТСЖ может быть создано при объединении:

1) нескольких многоквартирных домов, помещения в которых принадлежат различным (не менее чем двум) собственникам помещений в многоквартирном доме, с земельными участками, расположенными на общем земельном участке или нескольких соседних (граничащих) земельных участках, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры;

2) нескольких расположенных близко зданий, строений или сооружений – жилых домов, предназначенных для проживания одной семьи, дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражами и другими расположенными на общем земельном участке или нескольких соседних (граничащих) земельных участках объектами, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры.

Статья 137 ЖК определяет *права* ТСЖ. К ним относятся следующие:

1) заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов товарищества;

2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие

установленные ЖК и уставом ТСЖ цели;

3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год ТСЖ размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

4) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

5) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

6) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для ТСЖ работы и предоставляющим товариществу услуги;

7) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее ТСЖ.

В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, ТСЖ вправе:

1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;

3) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;

5) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам ТСЖ действия.

В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах ТСЖ вправе в судебном порядке потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и

взносов.

ТСЖ может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

ТСЖ *обязано*:

1) обеспечивать выполнение требований гл. 13 ЖК, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава ТСЖ;

2) заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами ТСЖ;

3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

5) обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в этом доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

6) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

7) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

8) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами (ст. 138 ЖК).

Статьей 139 ЖК предусмотрена возможность создания ТСЖ *в строящихся*

многоквартирных домах лицами, которым будет принадлежать право собственности на помещения в таких домах. Решение о создании такого товарищества принимается на общем собрании указанных лиц, которое проводится в порядке, установленном ст. 45—48 ЖК.

Ликвидация ТСЖ осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством. Как предусматривает ч. 2 ст. 141 ЖК, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации ТСЖ в случае, если члены товарищества не обладают более 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии со ст. 142 ЖК два и более ТСЖ могут создать *объединение товариществ собственников жилья* для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах. Управление подобными объединениями осуществляется по правилам гл. 13 ЖК, т. е. в таком же порядке, как и управление ТСЖ.

11.2. Правовое положение членов ТСЖ

Глава 14 ЖК определяет правовое положение членов ТСЖ. Согласно ст. 143 ЖК членство в ТСЖ возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество. Таким образом, для того чтобы стать членом ТСЖ, собственнику жилого помещения достаточно подать заявление о приеме его в товарищество. Лица, приобретающие помещения в многоквартирном доме, в котором создано ТСЖ, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения. Членство в ТСЖ прекращается с момента подачи заявления о выходе из числа членов товарищества или с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме.

Статья 144 ЖК определяет структуру органов управления ТСЖ, которыми являются общее собрание членов товарищества и правление.

Высшим органом управления ТСЖ является *общее собрание его членов*, которое созывается в порядке, установленном уставом товарищества. К компетенции этого органа относятся:

- 1) внесение изменений в устав товарищества;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества;
- 3) избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- 4) установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;
- 5) образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
- 6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;
- 8) утверждение годового плана финансовой деятельности товарищества и отчета о выполнении такого плана;
- 9) рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- 10) принятие и изменение по представлению председателя правления товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда;
- 11) определение размера вознаграждения членов правления товарищества;
- 12) принятие решений о сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;
- 13) другие вопросы, предусмотренные ЖК или иными федеральными законами.

Уставом ТСЖ к компетенции общего собрания его членов также может быть отнесено решение иных вопросов.

Общее собрание членов ТСЖ имеет право решать вопросы, которые отнесены

к компетенции его правления (ст. 145 ЖК).

Порядок организации и проведения общего собрания членов ТСЖ определен ст. 146 ЖК, в соответствии с ч. 1 которой уведомление о проведении такого собрания направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого оно созывается, и вручается *каждому члену товарищества* под расписку или посредством почтового отправления (*заказным письмом*). Данное уведомление направляется *не позднее чем за десять дней* до даты проведения общего собрания. Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

Правомочия общего собрания членов ТСЖ устанавливаются в соответствии со ст. 45 ЖК и уставом товарищества. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют *более половины членов товарищества* или их представителей.

Решения общего собрания по вопросам, отнесенным ЖК к компетенции общего собрания в соответствии с п. 2, 6, 7, 12 ч. 2 ст. 145 ЖК (принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, о получении заемных средств, определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества, принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме), принимаются *не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов товарищества*. Решения по остальным вопросам принимаются *большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества* или их представителей.

Общее собрание членов ТСЖ ведет председатель правления товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления товарищества.

Уставом ТСЖ может быть предусмотрено *голосование посредством опроса в письменной форме* или *голосование по группам членов товарищества* в зависимости от вида (жилое или нежилое) принадлежащих им помещений в многоквартирном жилом доме и решаемых вопросов (ст. 146 ЖК).

Согласно ст. 147 ЖК исполнительным органом ТСЖ является его *правление*, которое осуществляет руководство деятельностью товарищества. Оно вправе

принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов ТСЖ.

Правление ТСЖ избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества на срок, установленный уставом товарищества, но *не более чем на два года*. Оно избирает из своего состава председателя товарищества. Правление подотчетно общему собранию членов товарищества.

Заседания правления ТСЖ созываются председателем в сроки, установленные уставом товарищества. Заседание правления признается правомочным при участии в нем *большинства его членов*. Решение правления ТСЖ оформляется *протоколом*.

В *обязанности* правления входят:

- 1) соблюдение товариществом законодательства и требований устава ТСЖ;
- 2) контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 3) составление годовых смет доходов и расходов товарищества и отчетов о его финансовой деятельности, представление их общему собранию товарищества для утверждения;
- 4) управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- 5) наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
- 6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 7) ведение списка членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 8) созыв и проведение общего собрания членов товарищества;
- 9) выполнение иных вытекающих из устава ТСЖ обязанностей (ст. 148 ЖК).

Председатель правления ТСЖ избирается на срок, установленный уставом товарищества. Он обеспечивает выполнение решений правления, имеет право

давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для них обязательно.

Председатель правления действует без доверенности от имени ТСЖ, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием его членов, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда (ст. 149 ЖК).

К числу органов ТСЖ относится также *ревизионная комиссия (ревизор)*, которая в соответствии со ст. 150 ЖК избирается общим собранием членов товарищества *не более чем на два года*. В ее состав не могут входить члены правления товарищества. Ревизионная комиссия избирает из своего состава ее *председателя*.

Ревизионная комиссия (ревизор) ТСЖ выполняет следующие *обязанности*:

1) проводит *не реже чем один раз в год* ревизии финансовой деятельности товарищества;

2) представляет общему собранию членов товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

3) отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

В собственности ТСЖ может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, находящееся внутри или за пределами многоквартирного дома.

Согласно ч. 2 ст. 151 ЖК *средства* ТСЖ состоят:

1) из обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества;

2) доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества;

3) субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

4) прочих поступлений.

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.

Правление ТСЖ имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом товарищества.

В соответствии со ст. 152 ЖК для достижения целей, предусмотренных уставом, ТСЖ вправе заниматься *хозяйственной деятельностью*, а именно:

1) обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества в многоквартирном доме;

2) строительством дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;

3) сдачей в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

На основании решения общего собрания членов ТСЖ доход от хозяйственной деятельности товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности ТСЖ, предусмотренные гл. 14 ЖК и уставом товарищества.

Тема 12. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги

Граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Обязанность вносить указанную плату возникает:

1) у нанимателя жилого помещения по договору социального найма – с момента заключения такого договора;

2) арендатора жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда – с момента заключения соответствующего договора аренды;

3) нанимателя жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда – с момента заключения такого договора;

4) члена жилищного кооператива – с момента предоставления жилого помещения жилищным кооперативом;

6) собственника жилого помещения – с момента возникновения права собственности на жилое помещение.

До заселения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов в установленном порядке расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги несут органы государственной власти и органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица (ст. 153 ЖК).

Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги определена ст. 154ЖК, согласно которой данная плата *для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору коммерческого найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда,* включает в себя:

1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем);

2) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту жилого помещения, оказываемых и выполняемых в установленных объемах, а также по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;

3) плату за коммунальные услуги.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги *для собственника помещения в многоквартирном доме* включает в себя:

1) 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 таком доме;

2) плату за коммунальные услуги.

Собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

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 155 ЖК устанавливает, что плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно *до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем*, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом.

Данная плата вносится на основании платежных документов, представленных *не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем*, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом.

Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору коммерческого найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда вносят плату за пользование жилым помещением (плату за наем) *наймодателю*.

Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору коммерческого найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме, управление которым осуществляется юридическим лицом независимо от организационно-правовой формы или индивидуальным предпринимателем (далее – *управляющая организация*), вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги *этой управляющей организации*. Если размер вносимой нанимателем жилого помещения платы меньше, чем размер платы, установленной договором управления, оставшаяся часть платы вносится

наймодателем в согласованном с управляющей организацией порядке.

Члены ТСЖ либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, созданного в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральным законом о таком кооперативе (далее – *иной специализированный потребительский кооператив*), вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, *в порядке, установленном органами управления товарищества или органами управления кооператива.*

Не являющиеся членами ТСЖ либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива собственники помещений в многоквартирном доме, в котором созданы такое товарищество или кооператив, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги *в соответствии с договорами, заключенными с ТСЖ либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом.*

Собственники помещений в многоквартирном доме, в котором не созданы ТСЖ либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив и управление которым осуществляется управляющей организацией, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят *этой управляющей организации.*

Собственники помещений в многоквартирном доме, осуществляющие непосредственное управление таким домом, вносят указанную плату *в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.* В аналогичном порядке собственники данных помещений оплачивают услуги и работы по их содержанию и ремонту.

Как предусматривает ч. 1 ст. 155 ЖК, *неиспользование* собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета

платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством РФ.

Плата за коммунальные услуги, предоставляемые *временным жильцам*, вносится нанимателем жилого помещения в соответствии с дополнительным соглашением с наймодателем, заключенным на срок проживания временных жильцов.

Наймодатель, управляющая организация обязаны информировать в письменной форме соответственно нанимателей жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов 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 эта плата в ином размере*, если иной срок не установлен договором управления.

Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить кредитору пени в размере *1/300 ставки* рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно. Увеличение указанного размера пеней не допускается.

Статьей 156 ЖК установлен общий принцип, согласно которому плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам коммерческого найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда определяется исходя из занимаемой общей площади (в отдельных комнатах в общежитиях – исходя из площади этих комнат) жилого помещения.

Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за

содержание и ремонт жилого помещения для указанных выше категорий нанимателей жилых помещений и 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 субъектах РФ – городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге – органом государственной власти соответствующего субъекта РФ).

Размер платы за наем жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда устанавливается *в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома* (ч. 4 ст. 156 ЖК).

Как предусмотрено ч. 5 ст. 156 ЖК, установление размера платы за наем не должно приводить к возникновению у нанимателя жилого помещения права на субсидию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. Федеральными законами, законами субъектов РФ, устанавливающими порядок предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда иным категориям граждан в соответствии с ч. 3 ст. 49 ЖК, могут быть установлены другие (по сравнению с предусмотренными ч. 4 и 5 ст. 156 ЖК) условия определения размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем).

Порядок определения размера платы за жилое помещение для граждан, проживающих в жилых помещениях домов системы социального обслуживания, в жилых домах 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.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы ТСЖ либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном ст. 45—48 ЖК. 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*.

Размер обязательных платежей и (или) взносов членов ТСЖ либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется органами управления товарищества или кооператива в соответствии с их уставом.

Граждане, признанные в установленном ЖК порядке малоимущими гражданами и занимающие жилые помещения по договорам социального найма, *освобождаются от внесения платы за пользование жилым помещением (платы за наем)* (ч. 9 ст. 156 ЖК).

Изменение 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, определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

Согласно ст. 157 ЖК размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого *по показаниям приборов учета*, а при их отсутствии – *исходя из нормативов потребления коммунальных услуг*, утверждаемых органами местного самоуправления (в субъектах РФ – городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге – органом государственной власти соответствующего субъекта РФ), за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению и газоснабжению, утверждаемых органами государственной власти субъектов РФ в порядке, установленном Правительством РФ. *Правила предоставления коммунальных услуг гражданам* также устанавливаются Правительством РФ.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по *тарифам*, установленным органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления (в субъектах РФ – городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге – органом государственной власти соответствующего субъекта РФ) в порядке, установленном федеральным законом.

Изменение формы собственности на жилое помещение, оснований

пользования жилым помещением, образование или ликвидация ТСЖ либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

В соответствии со ст. 158 ЖК собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы по содержанию принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах по содержанию общего имущества в таком доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт жилого дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения их права собственности на указанные помещения. Таким образом, срок, в течение которого лицо являлось собственником жилого помещения, в данном случае не имеет значения. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт.

Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления (в субъектах РФ – городах федерального значения Москве и

Санкт-Петербурге – органом государственной власти соответствующего субъекта РФ).

Общие положения о предоставлении *субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг* содержатся в ст. 159 ЖК, которой предусмотрено, что такие субсидии предоставляются гражданам в случае, если их расходы на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, рассчитанные исходя из размера *регионального стандарта* нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, и размера *регионального стандарта* стоимости жилищно-коммунальных услуг, устанавливаемого по правилам ч. 6 ст. 159 ЖК, превышают величину, соответствующую максимально допустимой доле расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи. Размеры региональных стандартов нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, стоимости жилищно-коммунальных услуг и максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи устанавливаются субъектом РФ. Для семей со среднедушевым доходом ниже установленного прожиточного минимума максимально допустимая доля расходов уменьшается в соответствии с *поправочным коэффициентом*, равным отношению среднедушевого дохода семьи к прожиточному минимуму. Согласно ч. 2 ст. 159 ЖК *право на субсидии* имеют:

- а) пользователи жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда;
- б) наниматели по договорам найма жилых помещений частного жилищного фонда;
- в) члены жилищных кооперативов;
- г) собственники жилых помещений.

Субсидии предоставляются органом местного самоуправления или уполномоченным им учреждением указанным выше гражданам на основании их заявлений с учетом постоянно проживающих совместно с ними членов их семей.

Субсидии перечисляются гражданам до срока внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, установленного ч. 1 ст. 155 ЖК. Таким образом, выплата субсидий производится *не наличными деньгами*, а посредством

безналичных расчетов.

В ЖК особо оговорено, что субсидии предоставляются гражданам при отсутствии у них задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг или при заключении и (или) выполнении гражданами соглашений по ее погашению (ч. 5 ст. 159).

При определении прав граждан, проживающих в жилых помещениях любой формы собственности, на субсидии и расчете их размеров применяются региональные стандарты нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, стоимости жилищно-коммунальных услуг и максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи. Размер регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг устанавливается исходя из цен, тарифов и нормативов, используемых для расчета платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги для нанимателей по договорам социального найма, проживающих в жилых помещениях, находящихся в домах, уровень благоустройства, конструктивные и технические параметры которых соответствуют средним условиям в муниципальном образовании.

Как предусматривает ч. 8 ст. 159 ЖК, финансирование расходов на предоставление субсидий осуществляется из местных бюджетов за счет *субвенций*, предоставляемых местным бюджетам из бюджетов субъектов РФ, а для городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга – из бюджетов данных субъектов РФ. Субъектам РФ на цели, указанные в приведенной выше норме, из федерального бюджета может передаваться *финансовая помощь*, рассчитанная исходя из федеральных стандартов, устанавливаемых Правительством РФ.

Порядок финансирования расходов на обеспечение предоставления субсидий, а также порядок финансирования расходов на предоставление субсидий гражданам, проходящим военную службу и проживающим в закрытых военных городках, устанавливается Правительством РФ.

Размер субвенции из бюджета субъекта РФ рассчитывается исходя из статистической информации о распределении населения муниципального образования относительно уровней среднедушевых доходов и из региональных

стандартов:

1) нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий;

2) стоимости жилищно-коммунальных услуг, дифференцированной по муниципальным образованиям;

3) максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи (ч. 10 ст. 159).

В соответствии с ч. 11 ст. 159 ЖК орган местного самоуправления вправе применять при расчете субсидий отличные от установленных региональных стандартов стандарты нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, стоимости жилищно-коммунальных услуг и максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи, *если это улучшает положение граждан, получающих такие субсидии*. Дополнительные расходы на предоставление указанных субсидий финансируются за счет средств местного бюджета.

Субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг не предоставляются иностранным гражданам, если международными договорами РФ не предусмотрено иное.

Отдельным категориям граждан в порядке и на условиях, которые установлены федеральными законами, законами субъектов РФ и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, могут предоставляться *компенсации* расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг за счет средств соответствующих бюджетов.

Компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг включаются в совокупный доход семьи при расчете субсидий, предоставляемых гражданам в порядке, установленном ст. 159 ЖК (ст. 160 ЖК).

Как предусматривает ст. 8 Закона о введении ЖК, до внесения изменений в федеральные законы и иные нормативные правовые акты в части замены порядка предоставления гражданам льгот по оплате жилья и коммунальных услуг на порядок предоставления в соответствии со ст. 160 ЖК компенсаций сохраняется прежний порядок предоставления указанных льгот, установленный данными

федеральными законами и иными нормативными правовыми актами до введения в действие ЖК.

Нормативные правовые акты

1. Бюджетный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 31.07.1998 № 145-ФЗ (в ред. от 16.10.2006) // СЗ РФ. 1998. № 31. Ст. 3823; 2000. № 32. Ст. 3339; 2001. № 33 (ч. 1). Ст. 3429; 2002. № 22. Ст. 2026; № 28. Ст. 2790; № 30. Ст. 3021, 3027; 2003. № 28. Ст. 2886, 2892; № 46 (ч. 1). Ст. 4443, 4444; № 50. Ст. 4844; № 52 (ч. 1). Ст. 5036, 5038; 2004. № 27. Ст. 2803; № 34. Ст. 3526, 3535; № 49. Ст. 4840; № 52 (ч. 2). Ст. 5278; 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 8, 21; № 19. Ст. 1756; № 27. Ст. 2717; № 42. Ст. 4214; № 52 (ч. 1). Ст. 5572, 5589; 2006. № 1. Ст. 8, 9; № 2. Ст. 171; № 6. Ст. 636; № 43. Ст. 4412

2. Всеобщая декларация прав человека 1948 г. // Права человека. Международный билль о правах человека. ООН, Нью-Йорк, 1988

3. Градостроительный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в ред. от 27.07.2006) // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 16; № 30 (ч. 2). Ст. 3128; 2006. № 1. Ст. 10, 21; № 23. Ст. 2380; № 31 (ч. 1). Ст. 3442

4. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая: Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (в ред. от 27.07.2006) // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301; 1996. № 9. Ст. 773; № 34. Ст. 4026; 1999. № 28. Ст. 3471; 2001. № 17. Ст. 1644; № 21. Ст. 2063; 2002. № 12. Ст. 1093; № 48. Ст. 4737, 4746; 2003. № 2. Ст. 167; № 52 (ч. 1). Ст. 5034; 2004. № 27. Ст. 2711; № 31. Ст. 3233; 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 18, 39, 43; № 27. Ст. 2722; № 30 (ч. 2). Ст. 3120; 2006. № 2. Ст. 171; № 3. Ст. 282; № 23. Ст. 2380; № 27. Ст. 2881; № 31 (ч. 1). Ст. 3437

5. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть вторая: Федеральный закон от 26.01.1996 № 14-ФЗ (в ред. от 02.02.2006) // СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410; № 34. Ст. 4025; 1997. № 43. Ст. 4903; № 52. Ст. 5930; 1999. № 51. Ст. 6288; 2002. № 48. Ст. 4737; 2003. № 2. Ст. 160, 167; № 13. Ст. 1179; № 46 (ч. 1). Ст. 4434; № 52 (ч. 1). Ст. 5034; 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 15, 45; № 13. Ст. 1080; № 19. Ст. 1752; № 30 (ч. 1). Ст. 3100; 2006. № 6. Ст. 636

6. Жилищный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ (в ред. от 31.12.2005) // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 14; 2006. № 1. Ст. 10

7. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ (в ред. от 16.10.2006) // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147; 2003. № 27 (ч. 1). Ст. 2700; 2004. № 27. Ст. 2711; № 41. Ст. 3993; № 52 (ч. 1). Ст. 5276; 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 15, 17; № 10. Ст. 763; № 30 (ч. 2). Ст. 3122, 3128; 2006. № 1. Ст. 17; № 17 (ч. 1). Ст. 1782; № 23. Ст. 2380; № 27. Ст. 2880, 2881; № 31 (ч. 1). Ст. 3453; № 43. Ст. 4412

8. Инструкция о порядке бронирования жилого помещения (утв. постановлением Совета Министров РСФСР от 31.07.1984 № 336) (в ред. от 28.02.1996) // СП РСФСР. 1984. № 14. Ст. 122; СП РФ. 1992. № 6. Ст. 31; СЗ РФ. 1996. № 10. Ст. 948

9. Инструкция о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения (утв. приказом Минюста России от 06.08.2001 № 233) (в ред. от 24.12.2004) // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. 2001. № 35; 2003. № 51; 2005. № 3

10. Конституция Российской Федерации // РГ. 1993. 15 дек.

11. Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации (одобрена постановлением Правительства РФ от 11.01.2000 № 28) (в ред. от 08.05.2002) // СЗ РФ. 2000. № 3. Ст. 278; 2001. № 16. Ст. 1616; 2002. № 20. Ст. 1859

12. Международный пакт об экономических, социальных и культурных правах 1966 г. // Права человека. Международный билль о правах человека. ООН, Нью-Йорк, 1988

13. Налоговый кодекс Российской Федерации, часть вторая: Федеральный закон от 05.08.2000 № 117-ФЗ (в ред. от 16.10.2006) // СЗ РФ. 2000. № 32. Ст. 3340, 3341; 2001. № 1 (ч. 2). Ст. 18; № 23. Ст. 2289; № 33 (ч. 1). Ст. 3413, 3421, 3429; № 49. Ст. 4554, 4564; № 53 (ч. 1). Ст. 5015, 5023; 2002. № 1 (ч. 1). Ст. 4. № 22. Ст. 2026; № 30. Ст. 3021, 3027, 3033; № 52 (ч. 1). Ст. 5132, 5138; 2003. № 1. Ст. 2, 5, 6, 8, 11; № 19. Ст. 1749; № 21. Ст. 1958; № 22. Ст. 2066; № 23. Ст. 2174; № 26. Ст. 2567; № 27 (ч. 1). Ст. 2700; № 28. Ст. 2874, 2879, 2886; № 46 (ч. 1). Ст. 4435, 4443, 4444; № 50. Ст. 4849; № 52 (ч. 1). Ст. 5030; 2004. № 15. Ст. 1342; № 27. Ст. 2711,

2713,2715; № 30. Ст. 3083, 3084, 3088; № 31. Ст. 3219, 3220, 3222, 3231; № 34. Ст. 3517, 3518, 3520, 3522—3525, 3527; № 35. Ст. 3607; № 41. Ст. 3994; № 45. Ст. 4377; № 49. Ст. 4840; 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 9, 29, 30, 34, 38; № 21. Ст. 1918; № 23. Ст. 2201; № 24. Ст. 2312; № 25. Ст. 2427—2429; № 27. Ст. 2707, 2710, 2713, 2717; № 30 (ч. 1). Ст. 3101, 3104, 3112, 3117, 3118; № 30 (ч. 2). Ст. 3128—3130; № 43. Ст. 4350; № 50. Ст. 5246, 5249; № 52 (ч. 1). Ст. 5581; 2006. № 1. Ст. 12, 16; № 3. Ст. 280; № 10. Ст. 1065; № 12. Ст. 1233; № 23. Ст. 2380, 2382; № 27. Ст. 2881; № 30. Ст. 3295; № 31 (ч. 1). Ст. 3433, 3436, 3443, 3450, 3452; № 43. Ст. 4412

14. О бухгалтерском учете: Федеральный закон от 21.11.1996 № 129-ФЗ (в ред. от 30.06.2003) // СЗ РФ. 1996. № 48. Ст. 5369; 1998. № 30. Ст. 3619; 2002. № 13. Ст. 1179; 2003. № 1. Ст. 2, 6; № 2. Ст. 160; № 22. Ст. 2066; № 27 (ч. 1). Ст. 2700.

15. О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ (в ред. от 30.06.2006)) // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 17; № 30 (ч. 2). Ст. 3122; 2006. № 1. Ст. 17; № 27. Ст. 2881

16.0 введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ (в ред. от 30.06.2006) // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 15; № 52 (ч. 1). Ст. 5597; 2006. № 27. Ст. 2881

17.0 введении в действие Закона РСФСР «О приватизации жилищного фонда в РСФСР»: Постановление Верховного Совета РСФСР от 04.07.1991 № 1542-1 // ВСНД и ВС РСФСР. 1991. № 28. Ст. 960

18. О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах»: Федеральный закон от 29.12.2004 № 192-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 18

19. О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О кредитных историях»: Федеральный закон от 30.12.2004 № 219-ФЗ (в ред. от 21.03.2005) // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 45; № 13. Ст. 1075

20. О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений

законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса»: Федеральный закон от 30.12.2004 № 211-ФЗ (в ред. от 26.12.2005) // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 37; № 52 (ч. 1). Ст. 5597

21. О внесении изменений в статьи 146 и 149 части второй Налогового кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 20.08.2004 № 109-ФЗ // СЗ РФ. 2004. № 34. Ст. 3524

22. О внесении изменений в статьи 220 и 224 части второй Налогового кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 20.08.2004 № 112-ФЗ // СЗ РФ. 2004. № 34. Ст. 3527

23. О внесении изменений в статьи 250 и 251 части второй Налогового кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 20.08.2004 № 105-ФЗ // СЗ РФ. 2004. № 34. Ст. 3520

24. О внесении изменений в статью 223 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»: Федеральный закон от 30.12.2004. № 217-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 43

25. О внесении изменений в статью 4 Закона Российской Федерации «О государственной пошлине»: Федеральный закон от 20.08.2004 № 104-ФЗ // СЗ РФ. 2004. № 34. Ст. 3519

26. О внесении изменений в статью 8 Закона Российской Федерации «О плате за землю»: Федеральный закон от 20.08.2004 № 116-ФЗ // СЗ РФ. 2004. № 34. Ст. 3531 (утратил силу)

27. О внесении изменений в статью 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2004 № 194-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 20

28. О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»: Федеральный закон от 29.12.2004 № 196-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 22

29. О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)»: Федеральный закон от 30.12.2004 № 216-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1

(ч. 1). Ст. 42

30. О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотечных ценных бумагах»: Федеральный закон от 29.12.2004 № 193-ФЗ (в ред. от 27.07.2006) // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 19; 2006. № 31 (ч. 1). Ст. 3440

31. О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие законодательные акты Российской Федерации, а также о признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации: Федеральный закон от 02.11.2004 № 127-ФЗ (в ред. от 27.07.2006) // СЗ РФ. 2004. № 45. Ст. 4377; 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 30; № 30 (ч. 1). Ст. 3117; 2006. № 12. Ст. 1232; № 31 (ч. 1). Ст. 3436

32. О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 30.12.2004 № 213-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 39

33. О внесении изменения в статью 60 Бюджетного кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 20.08.2004 № 111-ФЗ // СЗ РФ. 2004. № 34. Ст. 3526

34. О внесении изменения в статью 256 части второй Налогового кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 20.08.2004 № 110-ФЗ // СЗ РФ. 2004. № 34. Ст. 3525

35. О внесении изменения в статью 284 части второй Налогового кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 20.08.2004 № 107-ФЗ // СЗ РФ. 2004. № 34. Ст. 3522

36. О выпуске и обращении жилищных сертификатов: Указ Президента РФ от 10.06.1994 № 1182 (в ред. от 24.08.2004) // СЗ РФ. 1994. № 7. Ст. 694; 1997. № 14. Ст. 1607; 2004. № 35. Ст. 3610

37. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ (в ред. от 18.07.2006) // СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594; 2001. № 11. Ст. 997; № 16. Ст. 1533; 2002. № 15. Ст. 1377; 2003. № 24. Ст. 2244; 2004. № 27. Ст. 2711; № 30. Ст. 3081; № 35. Ст. 3607; № 45. Ст. 4377; 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 15, 22, 40, 43; № 50. Ст. 5244; 2006. № 1. Ст. 17; №

17 (ч. 1). Ст. 1782; № 23. Ст. 2380; № 27. Ст. 2881; № 30. Ст. 3287

38. О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей: Федеральный закон от 08.08.2001 № 129-ФЗ (в ред. от 02.07.2005) // СЗ РФ. 2001. № 33 (ч. 1). Ст. 3431; 2003. № 26. Ст. 2565; № 50. Ст. 4855; № 52 (ч. 1). Ст. 5037; 2004. № 45. Ст. 4377; 2005. № 27. Ст. 2722

39. О жилищных кредитах: Указ Президента РФ от 10.06.1994 № 1180 // СЗ РФ. 1994. № 7. Ст. 692

40. О жилищных накопительных кооперативах: Федеральный закон от 30.12.2004 № 215-ФЗ (в ред. от 16.10.2006) // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 41; 2006. № 43. Ст. 4412

41. О кредитных историях: Федеральный закон от 30.12.2004 № 218-ФЗ (в ред. от 21.07.2005) // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 44; № 30 (ч. 2). Ст. 3121.

42. О мерах по обеспечению достройки не завершенных строительством жилых домов: Указ Президента РФ от 10.06.1994 № 1181 // СЗ РФ. 1994. № 7. Ст. 693

43. О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих: Федеральный закон от 20.08.2004 № 117-ФЗ (в ред. от 02.02.2006) // СЗ РФ. 2004. № 34. Ст. 3532; 2006. № 6. Ст. 636

44. О плате за землю: Закон РФ от 11.10.1991 № 1738-1 (в ред. от 07.03.2005) // ВСНД и ВС РСФСР. 1991. № 44. Ст. 1424; ВСНД и ВС РФ. 1992. № 10. Ст. 469; № 34. Ст. 1976; СЗ РФ. 1994. № 16. Ст. 1860; 1995.

№ 35. Ст. 3503; 1996. № 1. Ст. 4; 1997. № 26. Ст. 2954; № 47. Ст. 5342; 1998. № 1. Ст. 5; № 30. Ст. 3613; № 31. Ст. 3810; 1999. № 1. Ст. 1; 2002. № 30. Ст. 3027, 3033; 2004. № 27. Ст. 2711; № 34. Ст. 3531; № 35. Ст. 3607; № 49. Ст. 4840; 2005. № 10. Ст. 763

45. О порядке опубликования и вступления в силу актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти: Указ Президента РФ от 23.05.1996 № 763 (в ред. от 28.06.2005) // СЗ РФ. 1996. № 22. Ст. 2663; 1997. № 20. Ст. 2242; 1998. № 33. Ст. 3967; 2005. № 28. Ст. 2865

46. О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор

места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации: Закон РФ от 25.06.1993 № 5242-1 (в ред. от 18.07.2006) // ВСНД и ВС РФ. 1993. № 32. Ст. 1227; СЗ РФ. 2004. № 45. Ст. 4377; 2006. № 31 (ч. 1). Ст. 3420

47. О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации: Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 (в ред. от 29.12.2004) // ВСНД и ВС РСФСР. 1991. № 28. Ст. 959; 1993. № 2. Ст. 67; СЗ РФ. 1994. № 16. Ст. 1864; 1998. № 13. Ст. 1472; 1999. № 18. Ст. 2214; 2001. № 21. Ст. 2063; 2002. № 21. Ст. 1918; № 48. Ст. 4738; 2004. № 27. Ст. 2711; № 35. Ст. 3607; 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 15

48. О разработке и внедрении внебюджетных форм инвестирования жилищной сферы: Указ Президента РФ от 24.12.1993 № 2281 // САПП РФ. 1993. №52. Ст. 5132

49. Об административной ответственности за нарушение нормативов Москвы по эксплуатации жилищного фонда: Закон г. Москвы от 20.12.1995 № 26 (вред, от 18.01.2006) //Ведомости Московской Думы.

1996. № 2; 1997. № 7; Ведомости Московской городской Думы. 2002. № 8. Ст. 161; 2006. № 2. Ст. 3

50. Об ипотеке (залоге недвижимости): Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (вред, от 30.12.2004)//СЗ РФ. 1998. № 29. Ст. 3400; 2001. № 46. Ст. 4308; 2002. № 7. Ст. 629; № 52 (ч. 1). Ст. 5135; 2004. № 6. Ст. 406; № 27. Ст. 2711; № 45. Ст. 4377; 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 40, 42

51. Об ипотечных ценных бумагах: Федеральный закон от 11.11.2003 № 152-ФЗ (в ред. от 27.07.2006) // СЗ РФ. 2003. № 46 (ч. 2). Ст. 4448; 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 19; 2006. № 31 (ч. 1). Ст. 3440

52. Об обществах с ограниченной ответственностью: Федеральный закон от 08.02.1998 № 14-ФЗ (в ред. от 27.07.2006) // СЗ РФ. 1998. № 7. Ст. 785; № 28. Ст. 3261; 1999. № 1. Ст. 2; 2002. № 12. Ст. 1093; 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 18; 2006. № 31 (ч. 1). Ст. 3437

53. Об общественных объединениях: Федеральный закон от 19.05.1995 №82-ФЗ (вред, от 02.02.2006)//СЗ РФ. 1995. №21. Ст. 1930;

1997. № 20. Ст. 2231; 1998. № 30. Ст. 3608; 2002. № 11. Ст. 1018; № 12. Ст. 1093; № 30. Ст. 3029; 2003. № 50. Ст. 4855; 2004. № 27. Ст. 2711; № 45. Ст. 4377;

2006. № 3. Ст. 282; № 6. Ст. 636

54. Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса: Федеральный закон от 30.12.2004 № 210-ФЗ (в ред. от 26.12.2005) // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 36; № 52 (ч. 1). Ст. 5597

55. Об установлении нормативов по эксплуатации жилищного фонда города Москвы и контроле за их соблюдением: Закон г. Москвы от 13.11.1996 № 30 (в ред. от 11.05.2005) // Ведомости Московской Думы. 1997. № 2; Ведомости Московской городской Думы. 2005. № 6. Ст. 95

56. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (в ред. от 16.10.2006) // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 40; 2006. № 30. Ст. 3287; № 43. Ст. 4412

57. Подпрограмма «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством» федеральной целевой программы «Жилище» на 2002—2010 годы (утв. постановлением Правительства РФ от 31.12.2005 № 865) // СЗ РФ. 2006. № 6. Ст. 694

58. Подпрограмма «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище» на 2002—2010 годы (утв. постановлением Правительства РФ от 31.12.2005 № 865) // СЗ РФ. 2006. № 6. Ст. 694

59. Положение о государственной жилищной инспекции в Российской Федерации (утв. постановлением Правительства РФ от 26.09.1994 № 1086) (в ред. от 06.02.2006) // СЗ РФ. 1994. № 23. Ст. 2566; 1995. № 10. Ст. 894; 1997. № 42. Ст. 4788; РГ. 2006. 22 февр.

60. Положение о государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации (утв. постановлением Правительства РФ от 13.10.1997 № 1301) // СЗ РФ. 1997. № 42. Ст. 4787

61. Правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (утв. постановлением Правительства РФ от 18.02.1998 № 219) (в ред. от 12.11.2004) // СЗ РФ. 1998. № 8. Ст. 963; 1999. № 52. Ст. 6416;

2002. № 41. Ст. 3983; 2003. № 37. Ст. 3584; 2004. № 47. Ст. 4652

62. Правила выпуска и реализации государственных жилищных сертификатов в рамках реализации подпрограммы «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством» федеральной целевой программы «Жилище» на 2002—2010 годы (утв. постановлением Правительства РФ от 21.03.2006 № 153) // СЗ РФ. 2006. № 13. Ст. 1405

63. Правила осуществления платы за предоставление информации о зарегистрированных правах, выдачу копий договоров и иных документов, выражающих содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной форме (утв. постановлением Правительства РФ от 14.12.2004 № 773) // СЗ РФ. 2004. № 51. Ст. 5187

64. Правила подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации (утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.1997 № 1009) (в ред. от 07.07.2006) // СЗ РФ. 1997. № 33. Ст. 3895; № 50. Ст. 5689; 1998. № 47. Ст. 5771; 1999. № 8. Ст. 1026; 2002. № 40. Ст. 3929; 2006. № 29. Ст. 3251

65. Правила регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации (утв. постановлением Правительства РФ от 17.07.1995 № 713) (в ред. от 22.12.2004) // СЗ РФ. 1995. № 30. Ст. 2939; 1996. № 18. Ст. 2144; 1997. № 8. Ст. 952; № 11. Ст. 1328; 2000. № 13. Ст. 1370; 2002. № 34. Ст. 3294; 2004. № 52 (ч. 2). Ст. 5493

66. Федеральная целевая программа «Жилище» на 2002—2010 годы (утв. постановлением Правительства РФ от 17.09.2001 № 675) (в ред. от 19.09.2006) // СЗ РФ. 2001. № 39. Ст. 3770; 2002. № 7. Ст. 700; 2004. № 31. Ст. 3268; № 44. Ст. 4362; 2005. № 44. Ст. 4560; 2006. № 3. Ст. 297; № 6. Ст. 694; № 33. Ст. 3640; № 38. Ст. 3

Судебная практика

1. О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»: Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.08.1993 № 8 (в ред. от 25.10.1996) // ВВС РФ. 1993. № 11; 1994. № 3; 1997. № 1.

2. По делу о проверке конституционности отдельных положений статьи 4 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» в связи с запросами Волгоградской областной Думы, Дмитровского районного суда Московской области и жалобой гражданина В. А. Мостипанова: Постановление Конституционного Суда РФ от 03.11.1998 № 25-П // СЗ РФ. 1998. № 45. Ст. 5603

3. 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») в связи с запросом Верховного Суда Российской Федерации и жалобой граждан М. Ш. Орлова, Х. Ф. Орлова и З. Х. Орловой: Постановление Конституционного Суда РФ от 15.06.2006 № 6-П// СЗ РФ. 2006. № 26. Ст. 2876

4. По делу о проверке конституционности положений пунктов 1 и 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан О. М. Мариничевой, А. В. Немировской, З. А. Скляновой, Р. М. Скляновой и В. М. Ширяева: Постановление Конституционного Суда РФ от 21.04.2003 № 6-П // СЗ РФ. 2003. № 17. Ст. 1657

5. По делу о проверке конституционности пунктов 10,12 и 21 Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства РФ от 17.07.1995 № 713: Постановление Конституционного Суда РФ от 02.02.1998 № 4-П//СЗ РФ. 1998. № 6. Ст. 783

6. По жалобе граждан В. И. Беломытцевой, К. Н. Бережного, А. П. Бобрус и других на нарушение их конституционных прав положением статьи 4 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»: Определение Конституционного Суда РФ от 10.12.2002 № 316-0 // СЗ РФ. 2003. № 5. Ст. 503