

М.Н. Долгова

Новые правила предоставления жилых помещений нуждающимся

Новые правила, порядок и условия постановки на учет
нуждающихся в жилых помещениях

Бесплатное и доступное жилье

Нормы предоставления площади
жилого помещения

Предоставление жилых помещений гражданам
во внеочередном порядке

Информационный партнер

Российский бухгалтер

ГРОСС
РУСЬ

ваш юридический советник



НОВЫЕ ПРАВИЛА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ НУЖДАЮЩИМСЯ

М.Н. ДОЛГОВА

ВВЕДЕНИЕ

Как встать в очередь за бесплатным жильем и как купить жилье за доступную плату? В чем отличие "старых" очередников и вновь прибывших? Кто имеет право на бесплатное жилье? Что нужно для того, чтобы вас признали малоимущим, и как рассчитать вашу имущественную обеспеченность в целях признания вас малоимущим? Как рассчитать безвозмездные субсидии для приобретения в собственность жилых помещений? Какие документы нужно собрать, чтобы вас приняли в очередь за жильем, и что нельзя делать, чтобы вас оттуда не выгнали? Эти и многие другие вопросы возникают в связи с постоянными изменениями в жилищном законодательстве.

В настоящее время в целях реализации конституционного права граждан на жилище в нашей стране постоянно совершенствуется действующее гражданское и, в частности, жилищное законодательство.

Одно из главных направлений и условий проводимых изменений - создание необходимой правовой базы, соответствующей положениям Конституции РФ о праве граждан на жилище. Эти условия должны позволить сформировать рынок жилья и, соответственно, повлечь за собой возникновение новых возможностей улучшения гражданами жилищных условий. Реализация принципа доступности жилья, восстановление социально оправданного соотношения доходов граждан стоимости строительства и приобретения жилья должны стать важным направлением воздействия государства на экономические процессы в жилищной сфере.

Отсутствие у государства финансовых возможностей по бесплатному обеспечению жильем всех нуждающихся в нем граждан требует выработки подходов к решению этой проблемы.

Сильным толчком к проводимым изменениям стало издание нового Жилищного кодекса РФ, вступившего в законную силу 1 марта 2005 года. Этот документ существенно изменил порядок постановки на жилищный учет граждан, нуждающихся в жилых помещениях, и порядок предоставления бесплатного (или за доступную плату) жилья из государственного, муниципального и иных жилищных фондов РФ.

В настоящее время основными формами реализации гражданами России права на жилище в современных условиях являются:

- для граждан, принятых на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий (до 1 марта 2005 года), - путем предоставления жилых помещений по договору социального найма; по договору найма; по договору безвозмездного пользования; предоставления безвозмездной субсидии для приобретения в собственность жилых помещений или строительства жилых помещений в целях приобретения их в собственность; приобретения в собственность, в том числе с рассрочкой платежа и использованием заемных (кредитных) средств, жилых помещений, находящихся в собственности субъекта РФ; предоставления либо приобретения жилых помещений по другим законным основаниям;

- для граждан, признанных в соответствии с Жилищным кодексом РФ и в установленном законом порядке нуждающимися в жилых помещениях (после 1 марта 2005 года), - путем предоставления жилых помещений из жилищного фонда

субъекта РФ по договору социального найма и (или) по договору безвозмездного пользования.

Еще одним существенным изменением в жилищном законодательстве является положение о том, что бесплатное жилье могут получить только малоимущие граждане. То есть для того, чтобы быть принятым на жилищный учет в качестве нуждающегося в жилом помещении, необходимо сначала быть признанным малоимущим в установленном законом порядке. Соответственно, изменился порядок приема граждан на жилищный учет и требования к представляемым документам.

В России предусматривается и в дальнейшем сохранить практику бесплатного предоставления жилья в муниципальном и государственном жилищном фонде наиболее нуждающимся категориям граждан, хотя и не в таких объемах, как ранее.

Новые правила, порядок и условия постановки на жилищный учет нуждающихся в жилых помещениях граждан, а также предоставления бесплатного или за доступную плату жилья, новые требования государственных органов и т.п. раскрыты в настоящем комментарии. Надеемся, что он намного облегчит сложную процедуру "блуждания по кабинетам".

Глава 1. ПОСТАНОВКА НА УЧЕТ В КАЧЕСТВЕ НУЖДАЮЩИХСЯ В ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЯХ

Наше государство гарантирует каждому из своих граждан право на жилище. Органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище.

Однако в настоящее время при стабильном росте цен на жилье отнюдь не каждый может себе позволить улучшить свои жилищные условия, приобретая жилье на первичном или вторичном рынке. Зачастую в одной квартире, предоставленной государством еще в 50-е годы, проживает сразу несколько поколений.

Поэтому в обеспечение конституционного права на жилище государство предусмотрительно ввело положение о том, что малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, жилье предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами.

Для того чтобы получить жилое помещение бесплатно или за доступную плату гражданам, нуждающимся в улучшении своих жилищных условий, необходимо встать на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

С введением нового жилищного законодательства бесплатное жилье могут получить только малоимущие.

Ранее действующим жилищным законодательством было предусмотрено предоставление бесплатного жилья по договору найма всем гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий. Так жилье предоставлялось нуждающимся в жилье членам жилищно-строительных кооперативов и гражданам, имеющим в собственности жилой дом или квартиру, на общих основаниях в домах государственного и муниципального жилищного фонда.

В настоящее время обеспечению социальным жильем подлежат только малоимущие и иные граждане, определенные федеральным законом и законом субъекта Российской Федерации. Малоимущим гражданам оно предоставляется в муниципальном жилищном фонде. При этом учет нуждающихся в жилье осуществляют органы местного самоуправления. Непосредственно порядок ведения этого учета устанавливается законом субъекта Российской Федерации.

Новым Жилищным кодексом РФ предусмотрено, что по договору социального найма не обеспечиваются жилыми помещениями иностранные граждане и лица без гражданства, если международным договором РФ не предусмотрено иное. Также не предусмотрено осуществление учета нуждающихся в жилом помещении граждан по месту их работы: на государственных и муниципальных предприятиях и в учреждениях. Однако такие организации должны обеспечить очередников, которые были приняты на учет до 1 марта 2005 года. Согласно ст. 6 Федерального закона РФ от 29.12.2004 N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации", граждане, принятые на учет до 1 марта 2005 года в целях последующего предоставления им жилых помещений по договорам социального найма, сохраняют право состоять на данном учете до получения ими жилых помещений по договорам социального найма. Указанные граждане снимаются с данного учета по основаниям, предусмотренным пунктами 1, 3 - 6 части 1 статьи 56 Жилищного кодекса РФ (подачи ими по месту учета заявления о снятии с учета; их выезда на место жительства в другое муниципальное образование, за исключением случаев изменения места жительства в пределах городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга; получения ими в установленном порядке от органа государственной власти или органа местного самоуправления бюджетных средств на приобретение или строительство жилого помещения или предоставления им земельного участка для строительства жилого дома; выявления 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), а также в случае утраты ими оснований, которые до введения в действие Жилищного кодекса РФ давали им право на получение жилых помещений по договорам социального найма. Указанным гражданам жилые помещения по договорам социального найма предоставляются в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ, с учетом указанного выше положения.

По договору социального найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда (действующие от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне - гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных ЖК РФ. Договор социального найма жилого помещения заключается без установления срока его действия.

Жилые помещения предоставляются гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях (малоимущим гражданам), в порядке очередности, исходя из времени принятия таких граждан на учет, за исключением случаев внеочередного получения жилых помещений в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

Малоимущими гражданами в целях ЖК РФ являются граждане, если они признаны таковыми органом местного самоуправления в порядке, установленном законом соответствующего субъекта Российской Федерации, с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению.

Жилые помещения жилищного фонда Российской Федерации или жилищного фонда субъекта Российской Федерации по договорам социального найма предоставляются иным определенным федеральным законом или законом субъекта Российской Федерации категориям граждан, признанных по

установленным ЖК РФ и (или) федеральным законом или законом субъекта Российской Федерации основаниям нуждающимся в жилых помещениях. Данные жилые помещения предоставляются в установленном ЖК РФ порядке, если иной порядок не предусмотрен указанным федеральным законом или законом субъекта Российской Федерации. Указанным выше категориям граждан могут предоставляться по договорам социального найма жилые помещения муниципального жилищного фонда органами местного самоуправления в случае наделения данных органов в установленном законодательством порядке государственными полномочиями на обеспечение указанных категорий граждан жилыми помещениями.

1.1. Основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях

Российским жилищным законодательством установлены основания признания гражданина нуждающимся в жилом помещении, которые применяются в отношении как малоимущих граждан, так и граждан иных категорий, указанных в федеральных законах и законах субъектов Российской Федерации.

Такие основания не могут создаваться искусственно и учитываются лишь при предоставлении жилого помещения бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов.

Гражданами, нуждающимися в жилых помещениях, признаются:

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, 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 установлен Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июня 2006 г. N 378;

3) проживающие в помещении, не отвечающем установленным для жилых помещений требованиям;

4) 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 и обеспеченные общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы.

Учетная норма площади жилого помещения - это минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется уровень обеспеченности граждан общей площадью жилого помещения в целях их принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Таким образом, для постановки на учет гражданина в качестве нуждающегося в жилом помещении необходимо, чтобы прописанным в квартире "не хватало метров" по учетной норме.

Например, учетная норма составляет 10 кв. м.

Общая площадь квартиры (без учета лоджий, балконов и прочих летних помещений) составляет 56,5 кв. м.

В данной квартире постоянно зарегистрировано 6 человек.

Определяем, что на каждого постоянно зарегистрированного жильца приходится 9,41 кв. м ($56,5 \text{ кв. м} / 6 \text{ человек} = 9,41 \text{ кв. м}$) общей площади.

Таким образом, мы видим, что наши 9,41 кв. м "не дотягивают" до положенных 10 кв. м. Значит, нас поставят на учет, то есть в очередь за жильем.

Рассмотрим иную ситуацию. Допустим, общая площадь квартиры (без учета лоджий, балконов и прочих летних помещений) также составляет 56,5 кв. м.

Но в квартире прописано 4 человека.

Определяем, что на каждого жильца в данном случае будет приходиться 14,13 кв. м ($56,5 \text{ кв. м} / 4 \text{ человека} = 14,13 \text{ кв. м}$) общей площади.

Таким образом, доля общей площади каждого жильца в данной квартире - 14,13 кв. м превышает установленную учетную норму постановки на учет - 10 кв. м, и соответственно в постановке на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях им будет отказано.

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.

К. совместно с матерью, бывшей женой, сыном и дочерью жены проживает в трехкомнатной квартире размером общей площади 56,2 кв. м по адресу: г. Москва, ул. Нагорная, д. 42, корп. 1, кв. 49, а также имеет в собственности жилой дом, находящийся в дер. Калошино Старицкого района Тверской области общей площадью 41,8 кв. м.

Распоряжением главы управы района Котловка Юго-Западного административного округа заявителю одному отказано в принятии на учет в качестве нуждающегося в улучшении жилищных условий, поскольку на него с учетом площади, имеющейся в собственности, приходится более 10 кв. м.

К., посчитав, что норма постановки на учет может определяться только исходя из общей площади жилых помещений, находящихся на территории субъекта, в котором планируется улучшение жилищных условий, а распространение норм Закона одного субъекта на территорию другого является неправомерным, обратился с исковым заявлением в суд.

Решением Московского городского суда в удовлетворении заявленного требования К. было отказано.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации определила решение Московского городского суда оставить без изменения, кассационную жалобу К. без удовлетворения на основании следующего.

В соответствии с п. "к" части 1 ст. 72 Конституции РФ жилищное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов. При этом в соответствии с пунктами 3 и 7 статьи 13 Жилищного кодекса РФ 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, а также определение порядка ведения органами местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального

найма, относится к компетенции органов государственной власти субъекта Российской Федерации в области жилищных отношений.

Перечень оснований признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, предусмотрен статьей 51 Жилищного кодекса РФ. Пунктом 2 части 1 данной нормы установлено, что гражданами, нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, признаются 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 и обеспеченные общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы.

Часть 4 статьи 50 ЖК РФ определяет понятие учетной нормы площади жилого помещения, которой является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется уровень обеспеченности граждан общей площадью жилого помещения в целях их принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

Определение уровня обеспеченности общей площадью жилого помещения согласно части 2 статьи 51 ЖК РФ осуществляется исходя из суммарной общей площади всех указанных жилых помещений, при наличии у гражданина и (или) членов его семьи нескольких жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма и (или) принадлежащих им на праве собственности.

Таким образом, требование К. нельзя считать обоснованным. (Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 12 апреля 2006 года N 5-Г06-27.)

Учетная норма устанавливается органом местного самоуправления, ее размер не может превышать размер нормы предоставления жилых помещений, установленный данным органом.

При этом нормой предоставления (или социальной нормой) площади жилого помещения по договору социального найма является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма.

Иными словами, при предоставлении жилого помещения (в порядке очередности, при выселении в случае сноса и т.п.) общая площадь получаемой квартиры будет зависеть от нормы предоставления, установленной в субъекте РФ, а также от количества жильцов (например, состоящих на очереди или выселяемых).

К примеру, на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях состояла семья из трех человек (муж, жена и их сын).

Норма предоставления (социальная норма) площади жилого помещения по договору социального найма составляет 18 кв. м.

Таким образом, предоставленная квартира должна быть общей площадью (без учета лоджий, балконов и прочих летних помещений) не менее 54 кв. м (18 кв. м x 3 человека = 54 кв. м).

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.

Так, в соответствии с Законом г. Москвы от 14 июня 2006 года N 29 "Об обеспечении права жителей города Москвы на жилые помещения", учетная норма площади жилого помещения в Москве для отдельных квартир составляет 10 кв. м общей площади на каждого проживающего и в размере 15 кв. м общей площади

жилого помещения для квартир, жилые помещения в которых предоставлены по решениям уполномоченных органов исполнительной власти г. Москвы разным семьям (для коммунальных квартир), что не превышает установленный размер нормы предоставления жилого помещения в Москве - 18 кв. м общей площади на одного человека.

Необходимо различать граждан, признанных нуждающимися в улучшении жилищных условий (к ним относятся граждане, принятые на жилищный учет до вступления в законную силу Жилищного кодекса РФ - 1 марта 2005 года), и граждан, признанных нуждающимися в жилых помещениях (к ним относятся граждане, принятые на жилищный учет уже после 1 марта 2005 года). Если первую категорию граждан принимали на жилищный учет по старым правилам, то ко второй категории применяются соответственно новые условия.

Так, в соответствии с Законом г. Москвы от 14.06.2006 N 29 (напоминаю, что каждый субъект РФ устанавливает свои правила), жители города Москвы признаются нуждающимися в жилых помещениях при наличии хотя бы одного из оснований, установленных законом (они будут перечислены ниже), если они:

1) подали заявление о признании их нуждающимися в жилых помещениях в порядке, установленном законом (подробнее об этом в части 1.2 настоящего комментария);

2) имеют гражданство Российской Федерации;

3) проживают в городе Москве по месту жительства на законных основаниях в общей сложности не менее 10 лет;

4) не совершали за пять лет, предшествующих подаче заявления, действий, повлекших ухудшение жилищных условий, в результате которых они могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях.

При этом к действиям, повлекшим ухудшение жилищных условий, относятся:

- изменение порядка пользования жилыми помещениями путем совершения сделок;

- обмен жилыми помещениями;

- невыполнение условий договоров о пользовании жилыми помещениями, повлекшее выселение граждан в судебном порядке;

- изменение состава семьи, в том числе в результате расторжения брака;

- вселение в жилое помещение иных лиц (за исключением вселения временных жильцов);

- выдел доли собственниками жилых помещений;

- отчуждение имеющегося в собственности граждан и членов их семей жилого помещения или частей жилого помещения.

Действиями, повлекшими ухудшение жилищных условий, не являются:

- вселение несовершеннолетних детей по месту жительства любого из родителей;

- вселение супруга (супруги), нетрудоспособных родителей, иных граждан в установленном порядке в жилые помещения в качестве членов семьи, если до вселения указанные лица были приняты на жилищный учет в городе Москве;

- расторжение договора ренты по инициативе получателя ренты с возвратом жилого помещения получателю ренты;

- признание сделки с жилым помещением недействительной в судебном порядке;

- вселение нетрудоспособных родителей, если до вселения они:

а) обладали по предыдущему месту жительства в городе Москве самостоятельным правом пользования жилым помещением, признанным в установленном порядке непригодным для постоянного проживания и ремонту или реконструкции не подлежащим;

б) безвозмездно передали жилое помещение по предыдущему месту жительства в городе Москве органам государственной власти города Москвы;
- отказ от принятия дара одаряемым, отказ дарителя от исполнения договора дарения;

5) признаны малоимущими в порядке, установленном законом г. Москвы.

При этом в соответствии с Законом г. Москвы от 25.01.2006 N 7 "О порядке признания жителей города Москвы малоимущими в целях постановки их на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях", малоимущими гражданами признаются граждане, имущественная обеспеченность которых меньше стоимости общей площади жилого помещения, которую необходимо приобрести членам семьи для обеспечения по норме предоставления площади жилого помещения на одного человека.

Имущественная обеспеченность определяется как сумма стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, и денежного выражения дохода всех членов семьи за расчетный период (не может быть более 20 лет). При этом стоимость принадлежащих членам семьи на праве собственности жилых помещений или их частей не учитывается. Порядок определения дохода за расчетный период и стоимости имущества устанавливается законом. Методика расчета дохода и определения стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи, утверждается Правительством Москвы (Методика расчета дохода и определения стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи, учитываемых при признании жителей г. Москвы малоимущими в целях постановки их на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, утвержденная Постановлением Правительства Москвы от 6 июня 2006 г. N 362-ПП).

Стоимость общей площади жилого помещения, необходимого членам семьи для обеспечения по норме предоставления площади жилого помещения на одного человека, определяется по цене, устанавливаемой для расчета безвозмездной субсидии для приобретения в собственность жилых помещений или строительства жилых помещений в целях приобретения их в собственность.

Общая площадь жилого помещения, необходимого для обеспечения членов семьи по норме предоставления площади жилого помещения на одного человека, определяется как разница между размером общей площади жилого помещения, которое может быть предоставлено членам семьи по норме предоставления площади жилого помещения на одного человека, установленной законом города Москвы, и размером общей площади всех жилых помещений или их частей, в отношении которых кто-либо из членов семьи обладает правом собственности.

Стоимость общей площади жилого помещения, необходимого членам семьи для обеспечения по норме предоставления площади жилого помещения на одного человека (Ст.пл.ж), устанавливается по формуле:

$$\text{Ст.пл.ж} = \text{Ц1 кв. м} \times \text{Пл.необх},$$

где:

Пл.необх - общая площадь жилого помещения, необходимого для обеспечения членов семьи по норме предоставления, определяемая в соответствии с законом;

Ц1 кв. м - цена, устанавливаемая для расчета безвозмездной субсидии для приобретения в собственность жилых помещений или строительства жилых помещений в целях приобретения их в собственность.

Указанная цена соответствует средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения в крупнопанельных домах

типовых серий, утверждаемой Межведомственной комиссией по определению величины средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения для определения размера субсидий.

Общая площадь жилого помещения, необходимого для обеспечения членов семьи по норме предоставления площади жилого помещения на одного человека (Пл.необх), определяется как разница между размером общей площади жилого помещения, которое может быть предоставлено членам семьи по норме предоставления площади жилого помещения на одного человека, установленной законом города Москвы, и размером общей площади всех жилых помещений или их частей, в отношении которых кто-либо из членов семьи обладает правом собственности, по формуле:

$$\text{Пл.необх} = (\text{Пл.чел} \times \text{Числ.чл.сем}) - \text{Пл.соб.сем},$$

где:

Числ.чл.сем - число членов семьи;

Пл.чел - норма предоставления на одного человека (18 квадратных метров);

Пл.соб.сем - общая площадь всех жилых помещений или их частей, в отношении которых члены семьи обладают правом собственности.

В случае если размер общей площади всех жилых помещений или их частей, в отношении которых кто-либо из членов семьи обладает правом собственности, больше общей площади жилого помещения, определяемой по учетной норме, установленной законом города Москвы на каждого члена семьи, выносится решение об отказе в признании малоимущими.

Расчет дохода членов семьи за расчетный период определяется как произведение количества месяцев в расчетном периоде и среднего ежемесячного дохода всех членов семьи за вычетом величины прожиточного минимума в расчете на душу населения на каждого члена семьи, установленного Правительством Москвы и действующего на дату обращения жителей города Москвы в уполномоченный орган (например, в жилищную комиссию) для признания их малоимущими.

Средний ежемесячный доход семьи определяется как сумма среднемесячного дохода всех членов семьи за два полных календарных года, предшествующих году обращения с заявлением о признании гражданина малоимущим.

Имущественная обеспеченность (С) определяется по формуле:

$$C = \text{Дох.сем} + И,$$

где:

Дох.сем - денежное выражение дохода всех членов семьи;

И - стоимость имущества семьи, подлежащего налогообложению.

Денежное выражение дохода всех членов семьи определяется по формуле:

$$\text{Дох.сем} = (\text{Дсем.сов} / \text{Тдох} - \text{Числ.чл.сем} \times \text{Пр.мин}) \times \text{Т},$$

где:

Дсем.сов - сумма совокупного дохода всех членов семьи;

Тдох - период, за который учитываются доходы членов семьи, претендующих на признание их малоимущими (в месяцах), равный 24;

Числ.чл.сем - число членов семьи;

Пр.мин - величина прожиточного минимума в расчете на душу населения, утвержденного постановлением Правительства Москвы, действующего на дату обращения с заявлением о признании малоимущими;

Т - расчетный период (в месяцах), принимается равным 240 (20 лет) и может быть изменен Правительством Москвы в зависимости от темпов обеспечения жилыми помещениями по договору социального найма жителей города Москвы.

Количество членов семьи (Числ.чл.сем) устанавливается исходя из состава семьи. В состав семьи входят:

а) супруги и их несовершеннолетние дети независимо от места их жительства;

б) лица, объединенные признаками родства или свойства, совместно проживающие в жилом помещении, а также иные лица, вселенные в жилое помещение в качестве членов семьи в установленном порядке либо на основании решения суда.

В случае если граждане, указанные в подпункте "б", считают себя разными семьями, то данное обстоятельство подтверждается соответствующими документами.

Совокупный доход семьи устанавливается за два полных календарных года, предшествующих году подачи заявления о признании малоимущим. Доходы каждого члена семьи учитываются после вычета налогов и сборов в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Доходы семьи, получаемые в иностранной валюте, пересчитываются в рубли по курсу Центрального банка Российской Федерации, установленному на дату фактического получения этих доходов.

Перечень видов доходов
для определения имущественной обеспеченности
жителей города Москвы при признании
их малоимущими в целях постановки на учет
в качестве нуждающихся в жилых помещениях

В доход семьи, состав которой определяется в соответствии с частью 3 статьи 1 Закона города Москвы от 25 января 2006 года N 7 "О порядке признания жителей города Москвы малоимущими в целях постановки их на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях", учитываемый для определения имущественной обеспеченности, включаются:

1) заработная плата:

а) все виды заработной платы (денежного вознаграждения, содержания) и дополнительного вознаграждения по всем местам работы и иные выплаты, полученные в связи с трудовой деятельностью;

б) средний заработок, сохраняемый в случаях, предусмотренных трудовым законодательством;

в) выплаты, осуществляемые органами и организациями, в интересах которых работник исполняет государственные или общественные обязанности;

г) выходное пособие, выплачиваемое при увольнении, компенсация при выходе в отставку, заработная плата, сохраняемая на период трудоустройства после увольнения в связи с ликвидацией организации, сокращением численности или штата работников;

д) материальная помощь, оказываемая работодателями своим работникам, в том числе бывшим, уволившимся в связи с выходом на пенсию по инвалидности или по старости;

2) выплаты военнослужащим:

а) денежное довольствие и иные выплаты военнослужащим и приравненным к ним лицам;

б) единовременное пособие при увольнении военнослужащих, сотрудников органов внутренних дел, органов федеральной службы безопасности, таможенных органов Российской Федерации, органов государственной противопожарной службы, органов по контролю за оборотом наркотиков, учреждений и органов уголовно-исполнительной системы и других приравненных к ним лиц;

3) социальные выплаты:

а) все виды пенсий, установленных федеральным законодательством, за исключением второй пенсии, установленной в качестве дополнительной гарантии в связи с утратой здоровья в результате военных действий и потерей кормильца, в случаях, предусмотренных законодательством (пенсия по инвалидности участникам Великой Отечественной войны, пенсия по случаю потери кормильца родителям и вдовам погибших военнослужащих и другие);

б) негосударственные пенсии, выплачиваемые негосударственными пенсионными фондами;

в) ежемесячное пожизненное содержание судей, вышедших в отставку;

г) стипендии, выплачиваемые обучающимся в учреждениях начального, среднего и высшего профессионального образования, аспирантам и докторантам, обучающимся с отрывом от производства в аспирантуре и докторантуре при образовательных учреждениях высшего профессионального образования и научно-исследовательских учреждениях, слушателям духовных учебных заведений, а также компенсационные выплаты названным категориям граждан в период нахождения их в академическом отпуске по медицинским показаниям;

д) пособие по безработице, материальная помощь и иные выплаты безработным гражданам, а также стипендия и материальная помощь, выплачиваемая гражданам в период профессиональной подготовки, переподготовки и повышения квалификации по направлению органов службы занятости, выплаты безработным гражданам, принимающим участие в общественных работах, и безработным гражданам в период их участия во временных работах;

е) пособие по временной нетрудоспособности, пособие по беременности и родам, а также единовременное пособие женщинам, вставшим на учет в медицинских учреждениях в ранние сроки беременности;

ж) ежемесячное пособие на период отпуска по уходу за ребенком до достижения им возраста полутора лет и ежемесячные компенсационные выплаты гражданам, состоящим в трудовых отношениях на условиях найма и находящимся в отпуске по уходу за ребенком до достижения им трехлетнего возраста;

з) ежемесячное пособие на ребенка;

и) денежные средства, выплачиваемые опекуну (попечителю) на содержание подопечных детей;

к) ежемесячное пособие супругам военнослужащих, проходящих военную службу по контракту, в период их проживания с супругами в местностях, где они вынуждены не работать или не могут трудоустроиться по специальности в связи с отсутствием возможности трудоустройства и были признаны в установленном порядке безработными, а также в период, когда супруги военнослужащих вынуждены не работать по состоянию здоровья детей, связанному с условиями проживания по месту военной службы супруга, если по заключению учреждения здравоохранения их дети до достижения возраста 18 лет нуждаются в постороннем уходе;

л) ежемесячная компенсационная выплата неработающим женам лиц рядового и начальствующего состава органов внутренних дел и учреждений и органов уголовно-исполнительной системы Российской Федерации, а также иных приравненных к ним лиц в отдаленных гарнизонах и местностях, где отсутствует возможность их трудоустройства;

м) ежемесячные страховые выплаты по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний;

4) другие выплаты:

а) оплата работ по договорам, заключаемым в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации;

б) авторские вознаграждения, получаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации об авторском праве и смежных правах, в том числе по авторским договорам наследования;

в) суммы, получаемые авторами служебных изобретений, полезных моделей, промышленных образцов, а также патентообладателями за уступку патентов и продажу лицензий;

г) доходы от занятий предпринимательской деятельностью (включая доходы, полученные в результате деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства), в том числе без образования юридического лица;

д) доходы по акциям и иным ценным бумагам, другие доходы от участия в управлении собственностью организации;

е) доходы от имущества, принадлежащего на праве собственности семье (отдельным ее членам), к которым относятся доходы от реализации и сдачи в аренду (наем) недвижимого имущества (земельных участков, домов, квартир, дач, гаражей), транспортных и иных механических средств, средств переработки и хранения продуктов;

ж) алименты, получаемые членами семьи;

з) проценты по банковским вкладам;

и) наследуемые и подаренные денежные средства. Из дохода семьи, учитываемого при определении имущественной обеспеченности, исключаются:

1) единовременные страховые выплаты, производимые в возмещение ущерба, причиненного жизни и здоровью человека, его личному имуществу и имуществу, находящемуся в общей собственности членов его семьи, а также ежемесячные суммы, связанные с дополнительными расходами на медицинскую, социальную и профессиональную реабилитацию в соответствии с решением федерального государственного учреждения медико-социальной экспертизы;

2) компенсации материальных затрат, выплачиваемые безработным гражданам в связи с направлением на работу (обучение) в другую местность по предложению органов службы занятости;

3) пособие на погребение;

4) суммы уплачиваемых алиментов;

5) доходы следующих лиц, получаемые по месту их нахождения (за исключением доходов, получение которых не связано с местом пребывания граждан: доходов по вкладам в учреждениях банков и других кредитных учреждениях, доходы от сдачи в наем, поднаем или аренду имущества и другие аналогичные доходы):

- военнослужащих, проходящих военную службу по призыву в качестве сержантов, старшин, солдат или матросов, а также военнослужащих, обучающихся в военных образовательных учреждениях профессионального образования и не заключивших контракт о прохождении военной службы;

- лиц, отбывающих наказание в виде лишения свободы, лиц, в отношении которых применена мера пресечения в виде заключения под стражу, а также лиц, находящихся на принудительном лечении по решению суда;

- лиц, проживающих в учреждениях интернатного типа на полном государственном обеспечении.

Стоимость имущества, указанная в иностранной валюте, пересчитывается в рубли по курсу Центрального банка Российской Федерации, установленному на дату обращения с заявлением о признании семьи (гражданина) малоимущей.

Сумма заработной платы, включая выплаты компенсационного и стимулирующего характера, предусмотренные системой оплаты труда, а также пособия по временной нетрудоспособности и пособия по беременности и родам учитываются в месяцах, за которые эта заработная плата или пособие начислены.

При определении стоимости имущества, принадлежащего членам семьи на праве собственности, учитывается стоимость имущества, находящегося в собственности членов семьи (за исключением принадлежащих членам семьи на праве собственности жилых помещений или их частей), в том числе недвижимого имущества, автомобилей и иного имущества, подлежащего налогообложению в соответствии с федеральным налоговым законодательством.

При этом стоимость имущества членов семьи определяется в соответствии с данными, представляемыми регистрирующим органам или иным органам при регистрации имущества, прав на него или сделок с ним. При несогласии гражданина с оценкой его имущества он имеет право привлечь независимого оценщика в порядке, установленном федеральным законодательством. Расходы на оплату услуг независимого оценщика несет гражданин.

Стоимость имущества семьи, подлежащего налогообложению, определяется путем суммирования стоимости отдельных видов имущества, принадлежащего членам семьи на праве собственности.

При этом стоимость земельных участков (долей, паев) учитывается по кадастровой (нормативной) стоимости.

Иное имущество учитывается по рыночной стоимости, в том числе:

а) дачи, гаражи, иные строения, помещения и сооружения, за исключением жилых помещений;

б) транспортные средства: автомобили, мотоциклы, мотороллеры, автобусы и другие самоходные машины и механизмы на пневматическом и гусеничном ходу, самолеты, вертолеты, теплоходы, яхты, парусные суда, катера, снегоходы, мотосани, моторные лодки, гидроциклы, несамоходные (буксируемые) суда и другие водные и воздушные транспортные средства, зарегистрированные в установленном порядке в соответствии с законодательством;

в) паенакопления в жилищных, жилищно-строительных, гаражно-строительных, дачно-строительных и иных кооперативах;

г) имущественные доли (паи), акции.

Для признания граждан малоимущими сравнивается стоимость общей площади жилого помещения, необходимого семье, и имущественная обеспеченность. Если стоимость общей площади жилого помещения, необходимого семье, больше имущественной обеспеченности, выносится решение о признании заявителей малоимущими, если меньше или равна - решение об отказе в признании заявителей малоимущими.

Перечень документов,
представляемых для признания жителей
города Москвы малоимущими в целях постановки
их на учет нуждающихся в жилых помещениях

Для признания малоимущими жители города Москвы при наличии доходов представляют нижеперечисленные документы с приложением их копий:

1. Паспорт или иной документ, удостоверяющий личность, гражданство Российской Федерации и место жительства заявителя и членов его семьи старше 14 лет (на детей, не достигших 14 лет, - свидетельство о рождении).

2. Документ о постановке гражданина и совершеннолетних членов семьи на налоговый учет:

- свидетельство о присвоении идентификационного номера налогоплательщика либо уведомление Федеральной налоговой службы о присвоении идентификационного номера налогоплательщика.

3. Документы, определяющие состав семьи:

1) свидетельство о рождении ребенка;

2) свидетельство о заключении брака;

3) единый жилищный документ на жилое помещение, в котором проживает заявитель;

4) решение суда о вселении члена семьи в жилое помещение;

5) договор, на основании которого граждане вселены в жилое помещение (договор социального найма, договор коммерческого найма, договор безвозмездного пользования и другие), - при проживании в одном жилом помещении разных семей.

4. Документы, подтверждающие виды и размер доходов:

1) справка о доходах по месту работы, выданная работодателем по форме N 2-НДФЛ, утвержденной Приказом Федеральной налоговой службы от 25.11.2005 N САЭ-3-04/616@ (его правопреемником, вышестоящим органом, архивными организациями либо налоговым органом по произвольной форме, содержащей сведения о доходах, основание выдачи, подписи руководителя и главного бухгалтера), а также трудовая книжка;

2) справка с места службы о размере денежного довольствия военнослужащих и приравненных к ним лиц;

3) справка о размере единовременного пособия при увольнении с военной службы, из органов внутренних дел, из учреждений и органов уголовно-исполнительной системы, таможенных органов Российской Федерации, органов федеральной службы безопасности, органов государственной противопожарной службы, органов по контролю за оборотом наркотиков, а также других органов правоохранительной службы;

4) справка о размере пенсии, выданная территориальными органами Пенсионного фонда Российской Федерации, негосударственными пенсионными фондами, органами социальной защиты населения, пенсионными органами Министерства обороны Российской Федерации, Министерства внутренних дел Российской Федерации, Федеральной службы исполнения наказаний, Федеральной службы Российской Федерации по контролю за оборотом наркотиков, Федеральной службы безопасности Российской Федерации, прокуратуры Российской Федерации;

5) справка о размере ежемесячного пожизненного содержания судей, выданная судом;

6) справка о размере стипендии или компенсационной выплаты в период нахождения в академическом отпуске по медицинским показаниям, выданная соответствующим образовательным учреждением;

7) справка о размере пособия по безработице и других выплат безработным, выданная органами службы занятости;

8) справка о размере пособий на детей, назначенных органами социальной защиты населения, выданная указанными органами;

9) справка о размере денежных средств, выплачиваемых опекуну (попечителю) на содержание подопечных детей, выданная органами социальной защиты населения или иными органами, предоставляющими данные выплаты;

10) справка о размере ежемесячного пособия супругам военнослужащих, проходящих военную службу по контракту, в период проживания в местностях, где они не могут трудоустроиться по специальности, а также в период, когда супруги военнослужащих вынуждены не работать по состоянию здоровья детей, выданная по месту службы военнослужащего;

11) справка о размере ежемесячной компенсационной выплаты неработающим женам лиц рядового и начальствующего состава органов внутренних дел, учреждений и органов уголовно-исполнительной системы в отдаленных гарнизонах и местностях, где отсутствует возможность их трудоустройства, выданная органами внутренних дел, органами, учреждениями уголовно-исполнительной системы;

12) справка о размере ежемесячных страховых выплат по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, выданная отделениями Фонда социального страхования Российской Федерации;

13) гражданско-правовой договор и справка работодателя (лица, оплатившего работу или услугу) об оплате по указанному договору;

14) справка о суммах авторского вознаграждения;

15) справка о суммах, получаемых авторами служебных изобретений, полезных моделей, промышленных образцов, или лицензионный договор;

16) справки из налоговых органов о декларируемых доходах лиц, занимающихся предпринимательской деятельностью либо справки Пенсионного фонда Российской Федерации о доходах лиц, занимающихся предпринимательской деятельностью, в отношении которых применяется упрощенная система налогообложения или единый налог на вмененный доход;

17) справка о доходах по акциям и иным ценным бумагам, других доходах от участия в управлении собственностью организации, выданная организацией, производившей выплаты;

18) справки из налоговых органов о доходах, полученных от сдачи в аренду или иного использования, имущества и договор купли-продажи, аренды (найма) недвижимого имущества, транспортных средств, средств переработки и хранения продуктов;

19) справка о размере процентов по банковским вкладам, выданная банком или другой кредитной организацией;

20) справка с места работы лица, обязанного к уплате алиментов, о размере взыскиваемых алиментов либо соглашение об уплате алиментов или решение суда об установлении размера алиментов;

21) свидетельство о праве на наследство, справка о размере вклада из банка или другой кредитной организации, договор дарения.

5. При наличии видов имущества, принадлежащего членам семьи на праве собственности и подлежащего налогообложению, представляются следующие

документы, подтверждающие состав и стоимость имущества, подлежащего налогообложению:

1) выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, выданная уполномоченным органом в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

2) документ о праве собственности на объект недвижимости, включая земельный участок;

3) документ о праве собственности на транспортное средство;

4) документ, подтверждающий наличие паенакоплений в жилищно-строительном, гаражно-строительном, дачно-строительном и другом кооперативе;

5) справка из бюро технической инвентаризации о стоимости дачи, гаража, иного строения, помещения и сооружения;

6) справка о кадастровой (нормативной) цене земельного участка, выданная Департаментом земельных ресурсов города Москвы или территориальным отделом Управления Роснедвижимости по субъектам Российской Федерации;

7) справка, выданная кооперативом, содержащая сведения о стоимости паенакоплений;

8) отчет независимого оценщика, содержащий сведения о стоимости имущества заявителя.

Отказ в признании заявителя и членов его семьи малоимущими в целях постановки их на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях допускается в случаях, если:

1) не представлены предусмотренные законом документы или содержащиеся в представленных документах сведения неполные или недостоверные;

2) имущественная обеспеченность заявителя и членов его семьи больше стоимости общей площади жилого помещения, необходимой для обеспечения семьи данной численности по норме предоставления площади жилого помещения на одного человека;

3) размер общей площади всех жилых помещений или их частей, в отношении которых кто-либо из членов семьи обладает правом собственности, больше общей площади жилого помещения, определяемой по учетной норме на каждого члена семьи.

Граждане признаются нуждающимися в жилых помещениях при наличии хотя бы одного из следующих оснований:

1) размер площади жилого помещения, приходящейся на каждого указанного в заявлении члена семьи заявителя, составляет менее учетной нормы.

Повторюсь, что учетная норма площади жилого помещения - это минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется уровень обеспеченности каждого проживающего общей площадью жилого помещения в целях их принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

При этом при определении числа проживающих учитываются граждане, за которыми сохраняется право пользования жилыми помещениями на срок их временного отсутствия (выбывшие в долгосрочную командировку, временно выписанные по приговору суда и пр.).

В число проживающих не включаются граждане, для которых занимаемые жилые помещения являются местом пребывания.

Приведем пример к вышесказанному.

Аванов А.Я., зарегистрированный в городе Москве по месту пребывания (то есть временно), обратился в Департамент муниципального жилья и жилищной политики при Правительстве города Москвы для постановки на учет в качестве

гражданина, нуждающегося в улучшении жилищных условий, по месту своего пребывания.

Департаментом в постановке на учет Аванову А.Я. было отказано.

Аванов А.Я. обратился по данному спору в Пресненский межмуниципальный суд города Москвы. Судом в удовлетворении исковых требований Аванова А.Я. было отказано. В дальнейшем Конституционным судом РФ Аванову А.Я. было отказано по следующим основаниям.

Из статьи 71 (пункт "в") Конституции Российской Федерации следует, что регулирование конституционного права каждого, кто законно находится на территории Российской Федерации, свободно передвигаться, выбирать место пребывания и жительства находится в ведении Российской Федерации. Регистрация граждан Российской Федерации, введенная Законом Российской Федерации от 25 июня 1993 года "О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации", в ее конституционно-правовом смысле является лишь предусмотренным федеральным законом способом учета граждан в пределах Российской Федерации, носящим уведомительный характер и отражающим факт нахождения гражданина по месту пребывания или жительства.

Регламентируя условия реализации конституционного права на жилище, включая порядок признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий, законодатель в целях исключения злоупотребления правом может предусмотреть в нормативных правовых актах определенные организационно-учетные правила. Введение условия о наличии у гражданина регистрации по месту жительства - поскольку оно направлено на обеспечение справедливого распределения жилья, на предотвращение возможных злоупотреблений со стороны граждан, обращающихся с заявлением о постановке на учет по улучшению жилищных условий, и органов управления муниципальным жильем, а также на защиту прав и законных интересов собственников жилого фонда, иных граждан - не может рассматриваться как не согласующееся с предписаниями статей 17, 19, 27 и 40 Конституции Российской Федерации. (Определение Конституционного Суда РФ от 9 апреля 2002 г. N 123-О.)

При определении размера общей площади, приходящейся на долю каждого члена семьи, учитываются жилые помещения (доли жилых помещений), в отношении которых граждане и члены их семей обладают самостоятельным правом пользования в соответствии с законодательством.

Супруги и их несовершеннолетние дети являются членами одной семьи.

Не обладают самостоятельным правом пользования жилыми помещениями граждане, занимающие жилые помещения на основании договора поднайма, договора краткосрочного найма, а также граждане, пользующиеся жилыми помещениями в качестве временных жильцов (временно проживающих граждан на безвозмездной основе).

Граждане, проживающие в одном жилом помещении, объединенные признаками родства или свойства, но имеющие свои источники дохода, отдельный бюджет и ведущие раздельное хозяйство, при наличии их волеизъявления, признаются разными семьями.

Разные семьи подлежат отдельной постановке на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Право на внеочередное улучшение жилищных условий членов одной семьи не распространяется на членов другой семьи, проживающих в одном жилом помещении, за исключением случаев, когда отселение другой семьи позволяет снять с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий семью, обладающую

таким правом, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации;

2) заявители проживают в жилых помещениях, признанных в установленном порядке непригодными для постоянного проживания и ремонту и реконструкции не подлежащими, независимо от учетной нормы площади жилого помещения.

Основанием для признания жилого помещения непригодным для проживания является наличие выявленных вредных факторов среды обитания человека, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан вследствие:

- ухудшения в связи с физическим износом в процессе эксплуатации здания в целом или отдельными его частями эксплуатационных характеристик, приводящего к снижению до недопустимого уровня надежности здания, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований;

- изменения окружающей среды и параметров микроклимата жилого помещения, не позволяющих обеспечить соблюдение необходимых санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов в части содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, качества атмосферного воздуха, уровня радиационного фона и физических факторов наличия источников шума, вибрации, электромагнитных полей.

Жилые помещения, расположенные в полносборных, кирпичных и каменных домах, а также в деревянных домах и домах из местных материалов, имеющих деформации фундаментов, стен, несущих конструкций и значительную степень биологического повреждения элементов деревянных конструкций, которые свидетельствуют об исчерпании несущей способности и опасности обрушения, являются непригодными для проживания вследствие признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу.

Жилые помещения, находящиеся в жилых домах, расположенных на территориях, на которых превышены показатели санитарно-эпидемиологической безопасности в части физических факторов (шум, вибрация, электромагнитное и ионизирующее излучение), концентрации химических и биологических веществ в атмосферном воздухе и почве, а также в жилых домах, расположенных в производственных зонах, зонах инженерной и транспортной инфраструктур и в санитарно-защитных зонах, следует признавать непригодными для проживания в случаях, когда инженерными и проектными решениями невозможно минимизировать критерии риска до допустимого уровня.

Непригодными для проживания следует признавать жилые помещения, расположенные в опасных зонах схода оползней, селевых потоков, снежных лавин, а также на территориях, которые ежегодно затапливаются паводковыми водами и на которых невозможно при помощи инженерных и проектных решений предотвратить подтопление территории. Многоквартирные дома, расположенные в указанных зонах, признаются аварийными и подлежащими сносу.

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

Жилые помещения, расположенные в многоквартирных домах, получивших повреждения в результате взрывов, аварий, пожаров, землетрясений, неравномерной просадки грунтов, а также в результате других сложных геологических явлений, следует признавать непригодными для проживания, если проведение восстановительных работ технически невозможно или экономически

нецелесообразно и техническое состояние этих домов и строительных конструкций характеризуется снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, при которых существует опасность для пребывания людей и сохранности инженерного оборудования. Указанные многоквартирные дома признаются аварийными и подлежащими сносу.

Комнаты, окна которых выходят на магистрали, при уровне шума выше предельно допустимой нормы, следует признавать непригодными для проживания, если при помощи инженерных и проектных решений невозможно снизить уровень шума до допустимого значения.

Жилые помещения, над которыми или смежно с ними расположено устройство для промывки мусоропровода и его очистки, следует признавать непригодными для проживания.

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

- отсутствие системы централизованной канализации и горячего водоснабжения в одно- и двухэтажном жилом доме;

- отсутствие в жилом доме свыше 5 этажей лифта и мусоропровода, если этот жилой дом вследствие физического износа находится в ограниченно работоспособном состоянии и не подлежит капитальному ремонту и реконструкции;

- несоответствие объемно-планировочного решения жилых помещений и их расположения минимальной площади комнат и вспомогательных помещений квартиры в эксплуатируемом жилом доме, спроектированном и построенном по ранее действующей нормативной документации, принятым в настоящее время объемно-планировочным решениям, если это решение удовлетворяет требованиям эргономики в части размещения необходимого набора предметов мебели и функционального оборудования.

Признание помещения жилым помещением, пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, осуществляется межведомственной комиссией, создаваемой в этих целях, на основании заявления собственника помещения или заявления гражданина (нанимателя) либо на основании заключения органов, уполномоченных на проведение государственного контроля и надзора, по вопросам, отнесенным к их компетенции, на основании оценки соответствия указанных помещения и дома установленным в законе требованиям.

По данному вопросу действует Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу (утв. Постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. N 47);

3) заявители проживают в коммунальной квартире и в составе одной из семей имеется больной, страдающий тяжелой формой хронического заболевания, подтвержденного документами установленного образца, выдаваемыми клинико-экспертными комиссиями, при котором совместное проживание с ним в одной коммунальной квартире невозможно, независимо от учетной нормы площади жилого помещения. Перечень тяжелых форм хронических заболеваний у граждан, при которых совместное проживание с ними в квартире невозможно, устанавливается федеральным законодательством (утв. Постановлением Правительства РФ от 16 июня 2006 г. N 378).

Право на дополнительную площадь по состоянию здоровья имеют граждане, заболевания которых перечислены в следующих правовых актах:

- Постановление Правительства Российской Федерации от 28 февраля 1996 года N 214 "Об утверждении Перечня заболеваний, дающих инвалидам,

страдающим ими, право на дополнительную жилую площадь в виде отдельной комнаты" (Постановлением Правительства РФ от 21 декабря 2004 г. N 817 вышеназванное Постановление признано утратившим силу и утвержден Перечень заболеваний, дающих инвалидам, страдающим ими, право на дополнительную жилую площадь);

- Циркуляр НКВД РСФСР от 13 января 1928 года N 27 и НКЗдрава РСФСР от 19 января 1928 года N 15 "Список болезней, дающих право лицам, страдающим ими, пользоваться дополнительной комнатой или дополнительной жилой площадью".

Список
болезней, дающих право лицам, страдающим ими,
пользоваться дополнительной комнатой
или дополнительной жилой площадью
(утв. Циркуляром НКВД РСФСР от 13 января 1928 г. N 27
и НКЗдрава РСФСР от 19 января 1928 г. N 15)

А. Болезни, дающие право лицам, страдающим ими, пользоваться дополнительной (отдельной) комнатой:

I. Болезни, угрожающие заражением окружающим:

1. Активные формы туберкулеза легких и прочих органов с выделением туберкулезной палочки, устанавливаемой путем повторного лабораторного контроля.

2. Проказа.

II. Болезни, при которых совместное жительство со страдающими ими невозможно для окружающих:

1. Душевные болезни.

2. Тяжелые формы психоневрозов: эпилепсия, травматический психоневроз, психастения и истерия, сопровождающиеся потерей сознания и резко выраженными припадками.

III. Болезни, не поддающиеся лечению, при которых вследствие вызываемой ими неопрятности совместное сожительство со страдающими ими невозможно:

1. Каловый и мочевого свищи, а также недержание мочи и кала.

2. Злокачественные опухоли, сопровождающиеся обильными выделениями.

3. Множественные поражения кожи с обильными выделениями.

4. Гангрена и абсцесс легких.

5. Гангрена конечностей.

Б. Болезни, дающие право лицам, страдающим ими, пользования дополнительной жилой площадью:

1. Туберкулез легких и прочих органов в активной форме.

2. Тяжелое расстройство дыхания вследствие эмфиземы легких и астмы.

3. Хронические тяжелые органические расстройства сердечной деятельности (эндокардит, миокардит, грудная жаба и т.п.).

4. Беременность за два месяца до родов и до ее окончания.

4) заявители проживают в домах, в которых отсутствует хотя бы один из видов удобств, указанных в приложении 1 в Закону г. Москвы от 14.06.06 N 29, независимо от учетной нормы площади жилого помещения.

Перечень стандартов,
которым должны соответствовать благоустроенные жилые
помещения в городе Москве

Благоустроенные жилые помещения в городе Москве должны соответствовать следующим стандартам: дом (квартира) со всеми видами удобств (электроснабжение, водопровод, канализация, отопление, ванна или душ, газовая или электрическая плита, горячее водоснабжение или газовая колонка) независимо от материала стен.

5) заявители не являются нанимателями жилых помещений или членами семьи нанимателя жилого помещения и проживают в общежитиях, служебных жилых помещениях, в жилых помещениях домов коридорной системы, независимо от учетной нормы площади жилого помещения (за исключением лиц, для которых город Москва является местом пребывания).

Согласно ст. 13 Федерального закона РФ от 29.12.2004 N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации", граждане, которые проживают в служебных жилых помещениях и жилых помещениях в общежитиях, предоставленных им до введения в действие ЖК РФ, состоят в соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 51 ЖК РФ 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 Жилищного кодекса РФ;

6) заявители не являются собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения, не обладают самостоятельным правом пользования жилыми помещениями, независимо от учетной нормы площади жилого помещения (за исключением лиц, для которых город Москва является местом пребывания).

Жители города Москвы, утратившие жилые помещения в городе Москве и имеющие право на предоставление жилых помещений, при невозможности возврата ранее занимаемых ими помещений (дом снесен, переоборудован, в ранее занимаемые жилые помещения вселены в установленном порядке иные лица) признаются нуждающимися в жилых помещениях при отсутствии у них и членов их семей иных жилых помещений, в отношении которых они обладают правом самостоятельного пользования либо правом собственности. Указанные жители города Москвы имеют право на предоставление жилого помещения при условии, что они не получали компенсацию в денежной или натуральной форме по предыдущему месту жительства.

Согласно п. 2 Правил предоставления льгот инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов, по обеспечению их жилыми помещениями, оплате жилья и коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 27 июля 1996 г. N 901, основаниями для признания инвалидов и семей, имеющих детей-инвалидов, нуждающимися в улучшении жилищных условий для принятия на учет являются:

1) обеспеченность жильем на каждого члена семьи ниже уровня, устанавливаемого органами исполнительной власти субъектов России;

2) проживание в жилом помещении (доме), не отвечающем установленным санитарным и техническим требованиям;

3) проживание в квартирах, занятых несколькими семьями, если в составе семьи имеются больные, страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, при которых совместное проживание с ними (по заключению государственных или муниципальных лечебно-профилактических учреждений здравоохранения) в одной квартире невозможно, и т.д.

Согласно ст. 17 Федерального закона от 24 ноября 1995 г. N 181-ФЗ "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации" инвалиды и семьи, имеющие детей-инвалидов, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, принимаются на учет и обеспечиваются жилыми помещениями с учетом льгот, предусмотренных российским законодательством. Инвалиды имеют право на дополнительную жилую площадь в виде отдельной комнаты в соответствии с перечнем заболеваний, утверждаемым Правительством РФ. Указанное право учитывается при постановке на учет для улучшения жилищных условий и при предоставлении жилого помещения в домах государственного или муниципального жилищного фонда.

Граждане признаются нуждающимися в улучшении жилищных условий по иным основаниям, предусмотренным законодательством.

1.2. Принятие на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях

Бесплатно или за доступную плату жилые помещения из государственных, муниципальных и других жилищных фондов предоставляются гражданам, которые приняты на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий (принятые на жилищный учет до вступления Жилищного кодекса РФ в законную силу - 1 марта 2005 года) и в качестве нуждающихся в жилых помещениях (принятые на жилищный учет после вступления Жилищного кодекса РФ в законную силу - 1 марта 2005 года), за исключением установленных Жилищным кодексом РФ случаев.

В настоящее время для того, чтобы быть принятым на учет в качестве нуждающегося в жилых помещениях, необходимо соответствовать определенной категории, установленной законом, либо быть признанным малоимущим (часть 1.1 настоящего комментария). Заявитель и члены его семьи, в отношении которых принято решение о признании их малоимущими в целях постановки на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, имеют право в течение года со дня принятия указанного решения обратиться в органы, осуществляющие постановку на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в соответствии с законодательством соответствующего субъекта РФ.

Заявитель и члены его семьи, в отношении которых принято решение об отказе в признании их малоимущими, при существенном изменении уровня имущественной обеспеченности и нуждаемости в жилых помещениях могут повторно обратиться в уполномоченный орган в установленном порядке.

Состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях имеют право указанные в части 1.1 настоящего комментария (в соответствии со ст. 49 ЖК РФ) 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 Российской Федерации категории), по своему выбору такой гражданин может быть принят на учет по одному из этих оснований или по всем основаниям.

Учет граждан, утративших жилые помещения в субъекте РФ и имеющих в соответствии с законодательством право на предоставление жилых помещений

во внеочередном порядке, при невозможности возврата ранее занимаемых ими помещений (дом снесен или переоборудован в нежилой после капитального ремонта, ранее занимаемые помещения заселены в установленном порядке на основании решения органа исполнительной власти) производится исполнительными органами государственной власти соответствующего субъекта РФ по месту нахождения утраченного жилого помещения.

Принятие на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях осуществляется органом местного самоуправления (далее - орган, осуществляющий принятие на учет) на основании заявлений данных граждан (далее - заявления о принятии на учет), 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 своего жительства. Принятие на указанный учет недееспособных граждан осуществляется на основании заявлений о принятии на учет, поданных их законными представителями.

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

Как было сказано выше, для принятия на учет по улучшению жилищных условий гражданин обязан подать в жилищные органы по месту своего жительства (жилищная комиссия при районной управе) заявление, к которому прилагаются следующие документы:

- выписка из домовой книги;
- копия финансового лицевого счета;
- справки бюро технической инвентаризации;
- справки учреждений здравоохранения и другие документы, имеющие значение для решения данного вопроса.

Заявление регистрируется в Книге регистрации заявлений граждан о принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий с указанием даты приема заявления и перечня документов, представленных гражданином. Поступившее заявление гражданина проверяется в органах местного самоуправления общественной комиссией по жилищным вопросам. По результатам обследования составляется акт проверки жилищных условий, в котором должно быть указано, в частности, в каком доме находится жилое помещение, размер занимаемого жилого помещения, количество комнат, степень благоустройства дома (жилого помещения). В акте указываются все граждане, поставленные на регистрационный учет. Жилищная районная комиссия рассматривает заявление и материалы проверки жилищных условий и вносит главе управы рекомендательное предложение о принятии гражданина на учет или отказе в постановке на учет органу местного самоуправления. Заявления о принятии на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, рассматриваются в течение одного месяца. О принятом решении гражданам сообщается в письменной форме. Принятые на учет граждане включаются в книги учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, которые ведутся в органах местного самоуправления как документы строгой отчетности по установленной форме. На каждого гражданина, принятого на учет, заводится учетное дело, которое содержит все необходимые документы, являющиеся основанием для постановки на учет. При наличии у гражданина или членов его семьи нескольких жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма или принадлежащих им на праве собственности, определение уровня обеспеченности общей площадью жилого помещения осуществляется исходя из суммарной общей площади всех указанных жилых помещений.

Заявление заполняется заявителем и подписывается всеми совершеннолетними членами его семьи, желающими быть признанными нуждающимися в жилых помещениях. Форма заявления утверждается исполнительным органом субъекта РФ. Данным заявлением гражданин и члены его семьи выражают свое согласие на проверку полноты и достоверности указанных ими сведений уполномоченными органами исполнительной власти субъекта РФ.

Главе управы района

_____ АО
от _____

_____ проживающего по адресу _____

Телефон _____

Заявление

Прошу принять меня с семьей из _____ человек: я, _____ на учет в качестве нуждающихся в жилом помещении из фонда (нужное подчеркнуть):

- Социального;
- Коммерческого;
- Специализированного.

Я с семьей из _____ человек я, _____ (указать родственные отношения)

занимаю по указанному адресу _____ (указать тип площади и ее размеры)

ФИО заявителя, членов семьи	Родственные отношения	Адрес	ИНН заявителя	Общая площадь без учета балконов, лоджий, веранд и террас

Члены семьи, зарегистрированные по другому адресу					
ФИО заявителя, членов семьи	Родственные отношения	Адрес	Тип жилой площади (отдельная, коммунальная, общежитие)	Заним. общая площадь	Всего человек зарегистрировано по месту жительства

Кроме того, я, члены семьи: _____ имеем на праве собственности жилую площадь (долю):
 Гражданско-правовых сделок с жилыми помещениями за последние 5 лет я и члены моей семьи не производили/производили (подчеркнуть): (если производили, то какие именно) _____

Я, члены семьи _____ попадаем под следующие категории:

Категории	Роспись гражданина, обладающего льготой
1	2
Дети-инвалиды, являющиеся сиротами	
Дети-сироты	
Инвалиды, вследствие чернобыльской катастрофы	
Семьи погибших (умерших) ликвидаторов последствий аварии на ЧАЭС	
Граждане, эвакуированные из зоны отчуждения чернобыльской катастрофы	
Инвалиды ВОВ 1 группы	
Инвалиды боевых действий на территориях других государств 1 группы	
Родители, дети которых являются ВИЧ-инфицированными	
Граждане, уволенные с военной службы	
Судьи	
Сотрудники милиции	
Инвалиды по заболеванию, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 21.12.2004 N 817	
Граждане, страдающие заболеваниями в соответствии с Приказом Министерства здравоохранения СССР от 28.03.1983 N 330	
Граждане, перечисленные в Циркуляре НКВД РСФСР от 13.01.1928 N 27	

Инвалиды ВОВ 2 и 3 групп	
Инвалиды боевых действий на территориях других государств 2 и 3 групп	
Инвалиды 1 группы	
Инвалиды 2 группы	
Инвалиды-колясочники	
Инвалиды с детства	
Семьи, имеющие детей-инвалидов	
Семьи лиц, погибших при исполнении государственных обязанностей	
Семьи умерших участников ВОВ	
Семьи погибших или пропавших без вести военнослужащих	
Участники ВОВ	
Ветераны боевых действий на территориях других государств	
Граждане, работавшие в Ленинграде в период блокады и награжденные медалью "За оборону Ленинграда", а также награжденные знаком "Жителю блокадного Ленинграда"	
Одинокие женщины - участницы ВОВ	
Несовершеннолетние узники концлагерей	
Необоснованно репрессированные граждане	
Герои СССР и РФ, полные кавалеры ордена Славы	
Учителя и другие педагогические работники	
Медицинские работники	
Должностные лица таможенных органов	
Одинокие матери	
Многодетные семьи	
Семьи при рождении близнецов	

Участники ликвидации последствий катастрофы на ЧАЭС	
Спасатели профессиональных аварийно-спасательных формирований	
Граждане, возвратившиеся из мест лишения свободы и утратившие единственное жилое помещение в городе Москве	
Граждане, занимающие жилые помещения, признанные в установленном порядке непригодными для постоянного проживания	
Долгожители Москвы, проживающие в условиях коммунального заселения	
Другие	

Я и члены моей семьи имеем на праве собственности следующее налогооблагаемое имущество и доход (подлежит обязательному заполнению при желании улучшить свои жилищные условия путем предоставления жилого помещения по договору социального найма):

Вид и наименование имущества	Площадь	Доля	На кого зарегистрировано право собственности	Местонахождение имущества (адрес)	Основание приобретения <*>
1	2	3	4	5	6
Жилые дома 1. 2. 3.					
Квартиры 1. 2. 3.					
Дачи 1. 2. 3.					
Гаражи 1. 2.					

3.					
----	--	--	--	--	--

<*> Указываются основание приобретения (покупка, мена, дарение, наследование, приватизация и другие), а также реквизиты (дата, номер) соответствующего договора или акта.

1	2	3	4	5	6
Иное недвижимое имущество, в том числе земельные участки 1. 2. 3.					

Транспортные средства, подлежащие государственной регистрации			
Марка т/с	Год выпуска	Модель	Государственный регистрационный номер

N	Вид дохода	Величина <*> дохода (тыс. рублей)
1	Доход по основному месту работы (справка 2-НДФЛ)	
2	Иные доходы (указать вид дохода) : 1. 2. 3.	
3	Доход от вкладов в банках и иных кредитных организациях	
4	Доход от ценных бумаг и долей участия в коммерческих организациях	

<*> Для доходов, полученных в иностранной валюте, величина дохода учитывается в рублях по курсу Банка России на дату получения дохода.

Я и члены моей семьи даем согласие на проверку указанных в заявлении сведений и на запрос необходимых для рассмотрения заявления документов.

Я и члены моей семьи предупреждены, что в случае принятия нас на учет мы будем обязаны, при изменении указанных в заявлении сведений, в месячный срок информировать о них в письменной форме жилищные органы по месту учета.

Я и члены моей семьи предупреждены, что в случае выявления сведений, не соответствующих указанным в заявлении, послуживших основанием для принятия на учет, мы будем сняты с учета в установленном законом порядке.

Извещение о постановке на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий либо об отказе в постановке на учет прошу выдать мне на руки/направить по почте (подчеркнуть).

" ____ " _____ 200__ г.

(подписи: заявителя и всех
совершеннолетних членов семьи, дата)

" ____ " _____ 200__ г.

(подпись сотрудника,
принявшего заявление)

Заявление о принятии на учет подается вместе с документами, подтверждающими право соответствующих граждан состоять на учете.

Заявитель прилагает к заявлению копии документов с одновременным представлением их оригиналов, подтверждающих следующие сведения о себе и членах своей семьи, а также имущественной обеспеченности:

1) о личности, гражданстве Российской Федерации и месте жительства (паспорт или иной документ, удостоверяющий личность, гражданство Российской Федерации и место жительства);

2) о том, что граждане, указанные в заявлении, являются членами одной семьи, в том числе о родственных отношениях или свойстве лиц, указанных в заявлении в качестве членов семьи (при наличии соответствующих отношений);

3) о постановке гражданина и совершеннолетних членов его семьи на налоговый учет (свидетельство о присвоении идентификационного номера налогоплательщика или уведомление Федеральной налоговой службы об этом);

4) о доходах (видах и размере) за период, указанный в законе;

5) о составе имущества, подлежащего налогообложению, в том числе документы о праве собственности на имущество, расположенное за пределами соответствующего субъекта РФ, и имущество, права на которое не подлежат государственной регистрации;

6) иные документы, требующиеся для признания заявителя и членов его семьи малоимущими.

Копии документов после проверки их соответствия оригиналам заверяются лицом, принимающим документы.

Иные документы, свидетельствующие о жилищной обеспеченности заявителя, а также о факте проживания по месту жительства, например в городе Москве, на законных основаниях в общей сложности не менее 10 лет, которые не могут быть затребованы уполномоченными органами исполнительной власти данного субъекта РФ в режиме "одно окно" или которые, по мнению заявителя,

могут повлиять на решение о признании его нуждающимся в жилых помещениях и принятии на учет, прилагаются им к заявлению.

Настоящий Порядок (приложение N 1 к Постановлению Правительства Москвы от 28 декабря 2004 г. N 953-ПП "О порядке рассмотрения заявления граждан о постановке на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в режиме "одного окна") устанавливает процедуру рассмотрения заявления граждан о постановке на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, поступившего в режиме "одного окна", и принятия по ее результатам решения территориальным органом исполнительной власти города Москвы.

1. Граждане Российской Федерации, проживающие в городе Москве, вправе обратиться в службу "одного окна" управы района города Москвы по месту жительства с заявлением о постановке на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту жительства.

С заявлением представляются следующие документы:

- паспорт, свидетельство о рождении (для несовершеннолетних граждан, не достигших 14 лет), иные документы, устанавливающие личность заявителя, при отсутствии паспорта или свидетельства о рождении;
- свидетельство о браке (о расторжении брака);
- документы об имеющихся у заявителя льготах, дающие право на первоочередное, внеочередное предоставление жилого помещения или право на дополнительную жилую площадь;
- документы о наличии у заявителя и членов его семьи на праве собственности либо праве самостоятельного пользования иного жилого помещения, расположенного вне пределов города Москвы.

2. На основании полученного заявления и в соответствии с жилищным законодательством города Москвы служба "одного окна" управы района организует получение в течение 10 дней со дня передачи запроса из:

- единых информационных расчетных центров, дирекций единого заказчика, иных организаций, осуществляющих управление жилищным фондом, информации о жилищных условиях заявителя, количестве граждан, зарегистрированных по месту жительства в данном жилом помещении;
- МосгорБТИ поэтажного плана и экспликации жилого помещения (при необходимости). Соответствующие запросы направляются службой "одного окна" управы района в указанные выше организации одновременно. Оплата услуг/работ организаций производится в соответствии с Порядком расчетов за документы, выдаваемые в режиме "одного окна", утвержденным Правительством Москвы.

3. Служба "одного окна" управы района передает документы (п. 2) в Управление Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы в соответствующем административном округе. Управление Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы в административном округе в течение 10 дней после поступления материалов осуществляет правовой анализ поступивших документов, устанавливает наличие:

- иных жилых помещений у заявителя и членов его семьи на праве самостоятельного пользования либо на праве собственности;
- льгот, оформление которых осуществляет Управление здравоохранения соответствующего административного округа;
- льгот, оформление которых осуществляют органы социальной защиты населения города Москвы. Информация о собственности передается по каналам электронной связи в Департамент жилищной политики и жилищного фонда города Москвы на безвозмездной основе.

4. На основании полученных документов (пункты 2, 3) Управление Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы в

административном округе в течение 5 дней готовит материалы для рассмотрения на общественной жилищной комиссии и по результатам заседания комиссии готовит проект распорядительного документа главы управы района или префекта.

5. Глава управы района в течение 3 дней после передачи материалов из Управления Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы в данном административном округе (п. 4) принимает решение о постановке на учет либо об отказе в постановке на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, которое оформляется распоряжением главы управы.

Орган, осуществляющий принятие на учет, выдает гражданину, подавшему заявление, расписку в получении этих документов с указанием даты и перечня документов.

Правительство Москвы
Управа района _____
_____ административного округа

Извещение
о принятии заявления
на постановку на учет
в качестве нуждающихся
в жилых помещениях

Гр. _____
Почтовый адрес, телефон _____

проживающему (-ей) по адресу _____

Служба "одного окна" Управы района _____ административного округа сообщает, что Ваше Заявление и необходимый минимальный пакет требуемых документов принят для рассмотрения, и независимо от сроков при принятии положительного решения по вопросу принятия Вашей семьи на учет нуждающихся в жилых помещениях датой принятия на учет будет считаться дата подачи заявления
" ____ " _____ 2006 г. за N _____

Ответственный сотрудник
службы "одного окна"

Ф.И.О. _____

Датой принятия на жилищный учет является дата подачи заявления гражданами о признании нуждающимися в жилых помещениях.

Решение о принятии на учет или об отказе в принятии на учет должно быть принято по результатам рассмотрения заявления о принятии на учет и иных представленных в соответствии с законом документов органом, осуществляющим принятие на учет, не позднее чем через тридцать рабочих дней со дня представления указанных документов в данный орган.

Граждане, которые с намерением приобретения права состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях совершили действия, в результате которых такие граждане могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, принимаются на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях не ранее чем через пять лет со дня совершения указанных намеренных действий.

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 соответствующее заявление о принятии на учет, документ, подтверждающий принятие такого решения.

К примеру, в г. Москве:

Правительство Москвы

Глава Управы района _____ города Москвы

Распоряжение

От _____ N _____

О принятии на учет в качестве
нуждающихся в жилых помещениях

Гр. _____ с семьей из _____ человек:

проживают по месту жительства в _____

(комнате, _____-комнатной квартире со смежными или изолированными
комнатами)

общей площадью _____ кв. м, жилой площадью _____ кв. м
по адресу: _____

Гр. _____ зарегистрирован (а)

по месту жительства в городе Москве (более 10 лет) с _____ года.

Гр. _____ с семьей из _____
человек: _____ обратились с заявлением о
принятии на учет в качестве нуждающихся в жилом помещении.

Принять гр. _____ с
семьей из _____ человек: _____
на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

Способ улучшения жилищных условий будет установлен на
основании закона города Москвы.

Копию решения о признании заявителя нуждающимся в жилых помещениях и принятии на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях заявитель может получить не позднее чем через 10 рабочих дней со дня непосредственного обращения в уполномоченные органы исполнительной власти субъекта РФ.

Право состоять на жилищном учете сохраняется за гражданами:

- 1) до предоставления им жилых помещений для заключения соответствующих договоров социального найма, найма, безвозмездного пользования, купли-продажи жилого помещения из жилищного фонда субъекта РФ с рассрочкой платежа или использованием заемных (кредитных) средств;
- 2) до выявления предусмотренных законом оснований для снятия их с жилищного учета.

Граждане, в отношении которых вынесено решение о признании их нуждающимися в жилых помещениях и принятии на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, включаются в список принятых на жилищный учет.

Территориальные органы исполнительной власти соответствующего субъекта РФ предоставляют информацию о количестве граждан, принятых на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, обеспечивая свободный доступ к спискам очередников, а также спискам граждан, включенных в программу обеспечения жилыми помещениями в соответствующих районах.

Ведение жилищного учета и перерегистрацию граждан, включенных в список принятых на жилищный учет, осуществляют уполномоченные органы исполнительной власти соответствующего субъекта РФ.

Порядок ведения документов жилищного учета, составляющих учетное дело, определяют уполномоченные органы исполнительной власти соответствующего субъекта РФ, осуществляющие функции, указанные в предыдущем абзаце.

Не реже одного раза в пять лет уполномоченные органы исполнительной власти соответствующего субъекта РФ проводят перерегистрацию граждан,

включенных в список принятых на жилищный учет. Полученные в ходе проверок сведения включаются в учетное дело.

Проведение перерегистрации осуществляется без участия заявителя путем истребования у соответствующих организаций и, при необходимости, у граждан документов в целях подтверждения в полном объеме условий, послуживших основаниями для принятия граждан на жилищный учет.

При выявлении в ходе перерегистрации граждан, подлежащих снятию с учета, уполномоченные органы исполнительной власти соответствующего субъекта РФ принимают решения о снятии их с жилищного учета в соответствии с законом.

Непосредственно перед принятием решения о предоставлении в пользование или приобретении в собственность жилых помещений с помощью соответствующего субъекта РФ, а также не менее чем за год до планируемого принятия такого решения уполномоченные органы исполнительной власти данного субъекта РФ в полном объеме проводят проверку оснований, позволяющих гражданам состоять на жилищном учете и дающих им право на получение в пользование либо приобретение в собственность жилых помещений с помощью данного субъекта РФ.

1.3. Отказ в принятии граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях

Отказ в принятии граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях допускается в случае, если:

- 1) не представлены документы, подтверждающие право соответствующих граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях;
- 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 РФ срок (пять лет со дня совершения намеренных действий, в результате которых ухудшились жилищные условия заявителя).

Решение об отказе в принятии на учет должно содержать основания такого отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные ЖК РФ (перечислены выше).

Решение об отказе в принятии на учет выдается или направляется гражданину, подавшему соответствующее заявление о принятии на учет, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано им в судебном порядке.

1.4. Снятие граждан с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях

Граждане снимаются с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях в случае:

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

4) получения ими в установленном порядке от органа государственной власти или органа местного самоуправления бюджетных средств на приобретение или строительство жилого помещения;

5) предоставления им в установленном порядке от органа государственной власти или органа местного самоуправления земельного участка для строительства жилого дома;

6) выявления в представленных ими документах в орган, осуществляющий принятие на учет, сведений, не соответствующих действительности и послуживших основанием принятия на учет, а также неправомερных 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 тридцати рабочих дней со дня выявления обстоятельств, являющихся основанием принятия таких решений. Решения о снятии с учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях должны содержать основания снятия с такого учета с обязательной ссылкой на обстоятельства, предусмотренные законом (указаны выше). Решения о снятии с учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях выдаются или направляются гражданам, в отношении которых приняты такие решения, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия таких решений и могут быть обжалованы указанными гражданами в судебном порядке.

Не подлежат снятию с учета нуждающиеся в улучшении жилищных условий граждане:

1) необеспеченные жилыми помещениями по нормам предоставления, кроме граждан, давших письменное согласие на предоставление жилых помещений менее нормы предоставления;

2) проживающие в квартирах коммунального заселения, кроме граждан, получивших отдельную квартиру с учетом размера общей площади занимаемого жилого помещения, использовавших субсидии, ссуды на возвратной основе, иные виды государственной помощи на строительство или приобретение жилища, а также граждан и членов их семей, обладающих самостоятельным правом пользования отдельной квартирой.

Глава 2. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ГРАЖДАНАМ, СОСТОЯЩИМ НА УЧЕТЕ В КАЧЕСТВЕ НУЖДАЮЩИХСЯ В ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЯХ

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 установленных законом случаев (внеочередной порядок).

Граждане, принятые на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий (до 1 марта 2005 года), сохраняют право на улучшение жилищных условий путем:

предоставления жилых помещений по договору социального найма;

предоставления жилых помещений по договору найма;

предоставления жилых помещений по договору безвозмездного пользования;

предоставления безвозмездной субсидии для приобретения в собственность жилых помещений или строительства жилых помещений в целях приобретения их в собственность;

приобретения в собственность, в том числе с рассрочкой платежа и использованием заемных (кредитных) средств, жилых помещений, находящихся в собственности субъекта РФ;

предоставления либо приобретения жилых помещений по другим законным основаниям.

Граждане, признанные в соответствии с Жилищным кодексом РФ и в установленном законом порядке нуждающимися в жилых помещениях (после 1 марта 2005 года), имеют право на улучшение жилищных условий, путем:

предоставления жилых помещений из жилищного фонда субъекта РФ по договору социального найма;

предоставления жилых помещений из жилищного фонда субъекта РФ по договору безвозмездного пользования.

Поскольку жилищный учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий или нуждающихся в жилых помещениях, ведется уполномоченными органами исполнительной власти субъекта РФ, и последующее предоставление жилья гражданам осуществляется из муниципального жилищного фонда, рассмотрим на примере города Москвы порядок предоставления жилья гражданам бесплатно или за доступную плату.

Решение о предоставлении жителям города Москвы в пользование либо об оказании помощи в приобретении ими с помощью города Москвы жилых помещений в собственность принимают уполномоченные органы исполнительной власти города Москвы. Решение о предоставлении жителям города Москвы в пользование либо об оказании помощи в приобретении ими с помощью города Москвы жилых помещений в собственность является основанием для заключения соответствующих договоров в отношении жилых помещений.

Жилые помещения предоставляются жителям города Москвы, включенным в утверждаемую Правительством Москвы программу обеспечения жилыми помещениями на год. Порядок включения жителей города Москвы, признанных нуждающимися в улучшении жилищных условий, в жилые помещения, в программу обеспечения жилыми помещениями на год устанавливается Правительством Москвы.

В случае отказа жителей города Москвы от трех предложенных различных жилых помещений, которые соответствуют предъявляемым законодательством требованиям к качеству и размерам жилого помещения, установленным для семьи определенной численности и состава, и пригодны для заселения и постоянного проживания, данные жители города Москвы подлежат исключению из программы обеспечения жилыми помещениями на год и переводятся в отдельный список нуждающихся, которые подлежат обеспечению жилыми помещениями после выполнения программы обеспечения жилыми помещениями на следующий год. Жителям города Москвы, включенным в программу обеспечения жилыми помещениями на год, предлагается не более трех жилых помещений.

В случае отказа жителей города Москвы, включенных в отдельный список нуждающихся, от двух предложенных жилых помещений, которые соответствуют предъявляемым законом города Москвы требованиям к качеству и размерам жилого помещения, установленным для семьи данной численности и состава, и пригодны для заселения и постоянного проживания, уполномоченные органы в порядке, установленном законом, принимают решение о предоставлении таким гражданам последнего предложенного им жилого помещения для заключения соответствующего договора.

При принятии решений о предоставлении в пользование или об оказании помощи в приобретении в собственность жителями города Москвы жилых помещений уполномоченными органами исполнительной власти города Москвы

осуществляется проверка сведений о наличии у заявителя и членов семей иных жилых помещений (частей жилых помещений), в отношении которых они обладают самостоятельным правом пользования или правом собственности, а также о совершении ими действий, повлекших ухудшение жилищных условий.

В зависимости от результатов проверки принимается следующее решение:

1) о снятии заявителя с жилищного учета;

2) об изменении срока предоставления в пользование или приобретения в собственность с помощью города жилых помещений в порядке и основаниям, указанным в законе;

3) о предоставлении в пользование или приобретении в собственность с помощью города жилых помещений в порядке, установленном законом.

О принятом решении уполномоченные органы исполнительной власти города Москвы сообщают гражданину, в отношении которого принято решение о предоставлении жилого помещения, в письменной форме путем направления извещения по почте не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения.

Жилые помещения предоставляются в пользование или приобретаются в собственность с помощью города жителями города Москвы:

1) с освобождением занимаемого жилого помещения;

2) в дополнение к занимаемому жилому помещению (с учетом размера площади занимаемых жилых помещений).

При предоставлении в пользование или приобретении в собственность с помощью города жилого помещения с освобождением занимаемого жилого помещения граждане и члены их семей обязаны освободить и передать в установленном порядке занимаемое жилое помещение городу Москве или уполномоченным органам исполнительной власти.

В случае вселения по инициативе нанимателя, пользователя или собственника жилого помещения иных граждан в жилое помещение, подлежащее освобождению, либо совершения действий, препятствующих его освобождению, решение о предоставлении в пользование или приобретении в собственность с помощью города Москвы жилого помещения подлежит отмене в срок, не превышающий одного месяца. Повторное рассмотрение вопроса о предоставлении в пользование или приобретении в собственность с помощью города жилого помещения осуществляется по истечении срока, указанного в законе.

Предоставление в пользование или приобретение в собственность с помощью города жилых помещений в дополнение к занимаемому жилому помещению допускается в случае предоставления в пользование или приобретения в собственность с помощью города комнаты в той же коммунальной квартире или отдельной квартиры с соблюдением всех следующих условий:

1) все члены семьи, состоящие на жилищном учете, должны быть обеспечены жилыми помещениями в пределах нормы предоставления площади жилого помещения, определяемой в соответствии с положениями закона;

2) все члены семьи, состоящие на жилищном учете, в результате предоставления в пользование или приобретения в собственность с помощью города жилых помещений должны быть сняты с жилищного учета.

Жилые помещения, предоставляемые в пользование с освобождением занимаемого жилого помещения, предоставляются заявителям по договорам социального найма, найма или безвозмездного пользования. С заявителями, занимающими жилые помещения на праве собственности, которым жилые помещения предоставляются с освобождением занимаемого жилого помещения, заключается договор мены на основании их письменного заявления.

Жилые помещения, предоставляемые в пользование в дополнение к занимаемому жилому помещению, также предоставляются заявителям по договору социального найма, найма или безвозмездного пользования.

Одна из самых распространенных на практике форм реализации гражданами права на жилище - получение жилья по договору социального найма жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда социального использования.

Жилые помещения из жилищного фонда города Москвы по договору социального найма предоставляются жителям города Москвы, принятым на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий для предоставления им жилых помещений по договору социального найма, а также жителям города Москвы, признанным в установленном законом порядке нуждающимися в жилых помещениях.

Решения о предоставлении жилых помещений по договорам социального найма выдаются или направляются гражданам, в отношении которых данные решения приняты, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия данных решений.

Решение о предоставлении жилого помещения по договору социального найма, принятое с соблюдением требований ЖК РФ, является основанием заключения соответствующего договора социального найма в срок, установленный данным решением.

В договоре социального найма помимо нанимателя указываются лица, вселяемые в предоставляемое жилое помещение в качестве членов семьи нанимателя.

По договору социального найма жилое помещение должно предоставляться 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 законом.

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 Российской Федерации период, предшествующий предоставлению гражданину жилого помещения по договору социального найма, но не менее чем за пять лет.

По договору социального найма жилые помещения из жилищного фонда социального использования города Москвы предоставляются бесплатно.

Размер площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма, определяется в соответствии с законом.

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.

Жилое помещение по договору социального найма может быть предоставлено общей площадью, превышающей норму предоставления на одного человека, но не более чем в два раза, если такое жилое помещение представляет собой одну комнату или однокомнатную квартиру либо предназначено для вселения гражданина, страдающего одной из тяжелых форм хронических заболеваний, указанных в законе.

При предоставлении жилых помещений по договорам социального найма заселение одной комнаты лицами разного пола, за исключением супругов, допускается только с их согласия.

При предоставлении жилых помещений по договорам социального найма требования заявителей, состоящих на жилищном учете как одна семья, о предоставлении двух и более жилых помещений как разным семьям удовлетворению не подлежат.

При нарушении условий договора в случаях, предусмотренных жилищным законодательством или договором, наниматели подлежат выселению из занимаемого по договору социального найма жилого помещения в судебном порядке в иное жилое помещение, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие (не менее 6 кв. м). При этом договор социального найма на занимаемое жилое помещение расторгается.

Жилые помещения по договору безвозмездного пользования предоставляются жителям города Москвы, признанным нуждающимися в жилых помещениях или улучшении жилищных условий, которым городом Москвой предоставляются меры социальной поддержки, и отнесенным к категориям, указанным в законе, на основании имеющихся документов, выданных в соответствии с федеральным законодательством и законодательством города Москвы.

Жилые помещения по договору безвозмездного пользования предоставляются бесплатно из специализированного жилищного фонда города Москвы.

Размер площади жилого помещения, предоставляемого по договору безвозмездного пользования, определяется в соответствии с законом.

Размеры жилого помещения, специально оборудованного для проживания инвалида с нарушением опорно-двигательного аппарата, предоставляемого по договору безвозмездного пользования, могут превышать размеры, указанные в законе, не более чем в два раза.

При предоставлении по договору безвозмездного пользования жилых помещений семьям, в составе которых имеются больные, страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, в соответствии с перечнем нормативных правовых актов, подбираются жилые помещения, позволяющие выделить в пользование таким лицам отдельное изолированное жилое помещение в квартире.

При нарушении условий договора в случаях, предусмотренных жилищным законодательством или договором, пользователи подлежат выселению из занимаемого по договору безвозмездного пользования жилого помещения в судебном порядке в иное жилое помещение, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие (не менее 6 кв. м). При этом договор безвозмездного пользования на занимаемое жилое помещение расторгается.

Жилые помещения по договору безвозмездного пользования предоставляются при наличии их желания жителям города Москвы следующих категорий:

- 1) детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из их числа, достигшим возраста 18 лет, по окончании их пребывания в государственных и негосударственных образовательных учреждениях для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в учреждениях социального обслуживания, в приемных семьях, детских домах семейного типа, нахождения на патронатном воспитании, при прекращении попечительства, по окончании

обучения в учреждениях профессионального образования, по окончании службы в Вооруженных Силах Российской Федерации или по возвращении из учреждений, исполняющих наказание в виде лишения свободы, если указанные граждане не имеют закрепленного жилого помещения или их возвращение в ранее занимаемые и сохраненные за ними жилые помещения невозможно;

2) гражданам пожилого возраста и инвалидам, проживающим в стационарных учреждениях социального обслуживания, в случае отказа от услуг стационарного учреждения социального обслуживания, освободившим жилые помещения в связи с их помещением в эти учреждения, если им не может быть возвращено ранее занимаемое ими жилое помещение, безвозмездно переданное в установленном порядке городу;

3) иным категориям жителей города Москвы в порядке, установленном городскими жилищными программами.

Специально оборудованные жилые помещения предоставляются инвалидам с нарушением опорно-двигательного аппарата только по договору безвозмездного пользования.

Решение о предоставлении жилого помещения по договору безвозмездного пользования принимают уполномоченные органы исполнительной власти города Москвы. Решение является основанием для заключения с гражданами такого договора.

Максимальный срок действия договора безвозмездного пользования составляет пять лет.

В договоре безвозмездного пользования указываются лица, вселяемые в предоставляемое жилое помещение в качестве членов семьи пользователя.

При отсутствии оснований для заключения договора безвозмездного пользования на новый срок жителям города Москвы предоставляется занимаемое либо иное жилое помещение по договору социального найма или найма в порядке и на условиях, установленных законом.

В случае истечения срока действия договора безвозмездного пользования специально оборудованным жилым помещением и отсутствия оснований для заключения договора на новый срок гражданам предоставляется другое жилое помещение по договору социального найма или найма в порядке и на условиях, установленных законом. Освобожденное специально оборудованное жилое помещение подлежит дальнейшему использованию в соответствии с целевым назначением.

Не менее чем за три месяца до истечения срока действия договора безвозмездного пользования уполномоченные органы исполнительной власти города Москвы осуществляют проверку оснований для установления возможности заключения договора на новый срок или предоставления занимаемого жилого помещения или иного жилого помещения по договору безвозмездного пользования либо найма.

Не менее чем за два месяца до истечения срока действия договора безвозмездного пользования пользователи уведомляются о необходимости заключения договора безвозмездного пользования на новый срок или об освобождении жилого помещения, о предоставлении занимаемого жилого помещения или иного жилого помещения по договору социального найма или найма.

Жилые помещения по договору найма предоставляются:

1) жителям города Москвы, принятым на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий и подавшим заявление о предоставлении жилого помещения по договору найма;

2) жителям города Москвы, принятым на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в целях предоставления им жилых помещений по договору найма;

3) жителям города Москвы, являющимся нанимателями жилых помещений в коммунальной квартире и обеспеченным по нормам предоставления на каждого члена семьи, в случае освобождения изолированного жилого помещения в этой коммунальной квартире и при отсутствии проживающих в этой квартире жителей города Москвы, признанных нуждающимися в жилых помещениях или улучшении жилищных условий;

4) участникам городских жилищных программ.

Жилые помещения по договору найма предоставляются заявителям бесплатно из жилищного фонда коммерческого использования города Москвы.

Отдельным категориям граждан жилые помещения предоставляются из специализированного жилищного фонда по договорам найма специализированных жилых помещений в порядке, установленном городскими жилищными программами.

Размер площади жилого помещения, предоставляемого по договору найма, определяется в соответствии с законом. Жилое помещение, при наличии возможности у наймодателя, может быть предоставлено из расчета по одной комнате на каждого члена семьи.

Уполномоченные органы исполнительной власти города Москвы принимают решение о предоставлении жилого помещения по договору найма, которое является основанием для заключения договора найма.

Максимальный срок действия договора найма составляет пять лет.

В договоре найма указываются лица, вселяемые в предоставляемое жилое помещение в качестве членов семьи нанимателя.

При нарушении условий договора найма в случаях, предусмотренных федеральным законодательством, законодательством города Москвы или договором, наниматели подлежат выселению из занимаемого по договору найма жилого помещения в судебном порядке в иное жилое помещение по нормам общежития (не менее 6 кв. м) при отсутствии у них или членов их семьи иных жилых помещений на праве самостоятельного пользования или праве собственности.

Не менее чем за три месяца до истечения срока действия договора найма уполномоченные органы исполнительной власти города Москвы осуществляют проверку оснований для установления возможности заключения договора найма на новый срок или предоставления занимаемого жилого помещения или иного жилого помещения по договору найма либо иному договору. При отсутствии таких оснований жилое помещение подлежит освобождению.

Не менее чем за три месяца до окончания срока действия договора найма граждане уведомляются о необходимости заключения договора найма на новый срок, заключения договора в отношении иного жилого помещения или освобождения занимаемого жилого помещения.

Жители города Москвы, признанные нуждающимися в улучшении жилищных условий (до 1 марта 2005 года), имеют право на основании собственного заявления на предоставление безвозмездной субсидии для приобретения в собственность жилых помещений или строительства жилых помещений в целях приобретения их в собственность (далее - безвозмездная субсидия).

Безвозмездные субсидии выделяются из бюджета города Москвы в пределах объемов финансирования, предусмотренных на эти цели законом города Москвы о бюджете города Москвы на соответствующий финансовый год.

Безвозмездная субсидия может быть использована жителями города Москвы:

1) на финансирование строительства жилого помещения (жилого дома) высокой степени технической готовности (более 70 процентов) в целях приобретения его в собственность. Степень технической готовности не учитывается при приобретении жилого помещения, строительство которого осуществляется по городскому заказу;

2) на приобретение жилого помещения (жилого дома) на рынке недвижимости по их выбору как на территории города Москвы, так и за ее пределами на территории Российской Федерации;

3) собственниками жилых помещений в коммунальной квартире, признанными нуждающимися в улучшении жилищных условий, на покупку освобождаемого жилого помещения в коммунальной квартире в дополнение к занимаемому жилому помещению в данной квартире, если в результате выкупа граждане будут обеспечены жилой площадью не менее минимального значения нормы предоставления для семьи данного состава и численности и сняты с жилищного учета.

Безвозмездные субсидии предоставляются жителям города Москвы, которые не использовали право на предоставление в пользование или приобретение в собственность с помощью города жилых помещений.

Безвозмездная субсидия рассчитывается исходя из минимального значения нормы предоставления площади жилого помещения для семьи данного состава и численности, определяемой в порядке, установленном законом, за исключением случаев предоставления безвозмездной субсидии с учетом площади занимаемого жилого помещения. Для одиноко проживающего гражданина безвозмездная субсидия рассчитывается исходя из двукратного превышения нормы предоставления на одного человека.

При расчете размера безвозмездной субсидии учитывается размер площади жилого помещения (части жилого помещения), в отношении которого заявители и члены их семей обладают самостоятельным правом пользования, а также гражданско-правовые сделки, совершенные заявителями и членами их семей с принадлежащими им жилыми помещениями (частями жилых помещений) за период, установленный законом.

Размер безвозмездной субсидии не может превышать нормативную стоимость жилого помещения, предоставляемого семье данного состава и численности по договору социального найма, и определяется в установленном порядке в зависимости от года постановки на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий, в соответствии с законом.

Приложение 3
к Закону г. Москвы
от 14 июня 2006 г. N 29

Таблица
определения размера безвозмездных субсидий для граждан,
состоящих на учете нуждающихся в улучшении
жилищных условий

Количество полных лет, прошедших после постановки на учет	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15 и более лет
Процент от нормативной	5	6	8	11	15	19	25	31	38	46	54	58	62	66	70

помещений в целях приобретения их в собственность (далее - свидетельство), подтверждающее, что на индивидуальный блокированный целевой счет гражданина будет в установленном порядке перечислена полагающаяся заявителю безвозмездная субсидия. Срок действия свидетельства не может превышать шести месяцев со дня вынесения решения о предоставлении безвозмездной субсидии.

Приобретенное с использованием безвозмездной субсидии жилое помещение должно быть оформлено в общую собственность всех членов семьи, на которых рассчитана безвозмездная субсидия. В течение месяца после оформления права собственности на приобретаемое с использованием безвозмездной субсидии жилое помещение граждане обязаны освободить и передать городу Москве занимаемое жилое помещение, за исключением случаев, предусмотренных законом. В случае отказа от освобождения ранее занимаемых жилых помещений либо совершения действий, указанных в последующем абзаце и препятствующих их освобождению, решение о предоставлении безвозмездной субсидии подлежит отмене, а средства, перечисленные в виде субсидии, - возврату в бюджет города Москвы.

С момента принятия решения о предоставлении безвозмездной субсидии заявители обязаны: не осуществлять сделок с освобождаемым жилым помещением, влекущих прекращение или изменение права собственности; не производить вселение родственников и иных лиц (кроме случаев вселения несовершеннолетних детей по месту жительства родителя, получения безвозмездной субсидии для приобретения жилого помещения в дополнение к занимаемому).

Безвозмездная субсидия считается использованной с момента перечисления денежных средств на индивидуальный блокированный целевой счет гражданина.

Жители города Москвы, не воспользовавшиеся предоставленной безвозмездной субсидией, подлежат восстановлению на жилищном учете с сохранением года постановки на учет при возврате безвозмездной субсидии в бюджет города Москвы.

Жители города Москвы, признанные нуждающимися в улучшении жилищных условий (до 1 марта 2005 г.), вправе приобрести по договору купли-продажи с рассрочкой платежа жилое помещение, находящееся в собственности города Москвы, из жилищного фонда коммерческого использования.

Жилое помещение, приобретаемое жителями города Москвы по договору купли-продажи с рассрочкой платежа, должно быть размером не менее минимального значения нормы предоставления площади жилого помещения для семьи данного состава и численности, определяемой в порядке, установленном законом. При наличии возможности у продавца, жилое помещение может быть предоставлено из расчета по одной комнате на каждого члена семьи.

Решение о предоставлении жителям города Москвы жилого помещения для приобретения по договору купли-продажи с рассрочкой платежа принимают уполномоченные органы исполнительной власти города Москвы.

На основании договора купли-продажи с рассрочкой платежа город Москва либо уполномоченная им организация передает покупателю жилое помещение во владение и/или пользование до полной выплаты стоимости жилого помещения, а граждане обязуются своевременно вносить платежи в счет выкупа, а также выполнить иные условия договора.

Договор купли-продажи с рассрочкой платежа заключается на установленный Правительством Москвы срок. После исполнения всех обязательств, предусмотренных договором, в том числе внесения всей выкупной стоимости и

процентов за рассрочку платежа, жилое помещение должно быть оформлено в общую собственность всех членов семьи.

Платежи в счет выкупа жилых помещений, находящихся в собственности города Москвы, и проценты за рассрочку платежа являются доходами бюджета города Москвы.

Платежи в счет выкупа вносятся независимо от факта пользования жилым помещением.

При расторжении договора купли-продажи с рассрочкой платежа внесенные гражданами денежные средства подлежат возвращению им из бюджета города Москвы в полном объеме, за исключением внесенной суммы оплаты процентной ставки за рассрочку платежа.

Жители города Москвы, которым освободившееся в коммунальной квартире жилое помещение было предоставлено по договору найма, имеют право на выкуп данного жилого помещения путем расторжения ранее заключенного договора найма и заключения договора купли-продажи с рассрочкой платежа.

Жители города Москвы, расторгнувшие договор купли-продажи с рассрочкой платежа, подлежат восстановлению на жилищном учете без сохранения года постановки на учет при условии сохранения оснований, по которым они были признаны нуждающимися в улучшении жилищных условий.

Жители города Москвы, признанные нуждающимися в улучшении жилищных условий (до 01.03.2005), а также по решениям Правительства Москвы - граждане, не признанные нуждающимися в улучшении жилищных условий, вправе приобрести по договору купли-продажи, в том числе с использованием заемных (кредитных) средств, жилое помещение, находящееся в собственности города Москвы, из жилищного фонда коммерческого использования.

Жилое помещение, приобретаемое жителями города Москвы, признанными нуждающимися в улучшении жилищных условий, по договору купли-продажи, в том числе с использованием заемных (кредитных) средств, должно быть размером не менее минимального значения нормы предоставления для семьи данного состава и численности, определяемой в порядке, установленном законом. При наличии возможности у продавца жилое помещение может быть предоставлено из расчета по одной комнате на каждого члена семьи.

Жители города Москвы, которым освободившееся в коммунальной квартире жилое помещение было предоставлено по договору найма, имеют право на выкуп данного жилого помещения путем расторжения ранее заключенного договора найма и заключения договора купли-продажи, в том числе с использованием заемных (кредитных) средств.

Решение о предоставлении жителям города Москвы, признанным нуждающимися в улучшении жилищных условий, жилых помещений по договору купли-продажи, в том числе с использованием заемных (кредитных) средств, принимают уполномоченные органы исполнительной власти города Москвы.

На основании договора купли-продажи город Москва либо уполномоченное им лицо передает в собственность граждан жилое помещение, а граждане обязуются выполнять все условия заключенного договора купли-продажи жилого помещения.

В соответствии с договором купли-продажи и при условии внесения всей выкупной стоимости за счет собственных и заемных (кредитных) средств жилое помещение оформляется в собственность гражданина и всех членов его семьи, на которых оно предоставлено.

Граждане, которые приобрели с помощью города Москвы жилые помещения по договору купли-продажи, в том числе с использованием заемных (кредитных) средств, обязаны в срок не позднее одного месяца с момента оформления их

права собственности на указанные жилые помещения освободить и передать городу Москве в установленном порядке ранее занимаемые жилые помещения, за исключением случаев приобретения жилых помещений в дополнение к занимаемым жилым помещениям.

В случае отказа от освобождения ранее занимаемых жилых помещений либо совершения действий, препятствующих их освобождению, решение о предоставлении жилого помещения по договору купли-продажи подлежит отмене, а договор купли-продажи жилого помещения, заключенный с городом Москвой, подлежит расторжению. При этом внесенные гражданами в бюджет города Москвы средства возвращаются им из бюджета города Москвы в полном объеме.

Жители города Москвы, занимающие благоустроенное и отвечающее санитарным, техническим нормам и требованиям жилое помещение, общая площадь которого, приходящаяся на каждого проживающего, превышает максимальное значение нормы предоставления для семьи данного состава и численности, вправе обратиться с заявлением о замене занимаемого жилого помещения на жилое помещение меньшего размера в пределах нормы предоставления.

Рассмотрение заявлений о замене жилого помещения на жилое помещение меньшего размера и замену жилых помещений осуществляет уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы.

При обращении жителей города Москвы, занимающих жилое помещение на основании договоров социального найма, найма, безвозмездного пользования, о замене жилых помещений на жилое помещение меньшего размера замена осуществляется по соответствующему договору. При обращении жителей города Москвы, занимающих жилое помещение на праве собственности, о замене жилого помещения на жилое помещение меньшего размера замена осуществляется по договору мены или иному гражданско-правовому договору. При этом договор мены заключается только в отношении равноценных жилых помещений.

Не допускается замена жилого помещения, находящегося в коммунальной квартире, на иное жилое помещение в виде отдельной квартиры.

При обращении жителей города Москвы, страдающих заболеваниями опорно-двигательного аппарата, инвалидов, семей, имеющих детей-инвалидов, которым по заключению лечебных учреждений либо в соответствии с их индивидуальной программой реабилитации рекомендовано проживание в жилых помещениях, отвечающих требованиям индивидуальной программы реабилитации, о замене занимаемого жилого помещения на жилое помещение в специально построенных домах либо в жилых помещениях, отвечающих требованиям индивидуальной программы реабилитации, замена производится на равнозначное по площади жилое помещение:

- 1) занимающим жилое помещение на основании договоров социального найма, найма, безвозмездного пользования - по договору безвозмездного пользования;

- 2) занимающим жилое помещение на праве собственности - по договору мены либо, по их желанию, по договору безвозмездного пользования жилым помещением специализированного жилищного фонда города Москвы.

Предоставление жилого помещения по договору безвозмездного пользования производится с учетом положений закона. При предоставлении гражданам - собственникам, указанным выше, жилых помещений по договору безвозмездного пользования ранее занимаемое ими жилое помещение безвозмездно передается городу Москве.

Рассмотрение заявлений жителей города Москвы о замене жилого помещения по состоянию здоровья и замену жилого помещения осуществляют

уполномоченные органы исполнительной власти города Москвы или уполномоченные ими организации.

При замене жилого помещения по состоянию здоровья заключение и оформление договора осуществляются бесплатно.

Договор о предоставлении жилого помещения заключается между гражданином и городом Москвой в лице уполномоченного органа исполнительной власти города Москвы в течение 30 дней со дня принятия уполномоченным органом исполнительной власти города Москвы решения о предоставлении жилого помещения.

В случае отказа гражданина от заключения договора или пропуска им срока, указанного выше, более чем на один месяц по уважительной причине решение признается уполномоченными органами, принявшими его, недействительным и гражданин снимается с жилищного учета с обязательным письменным уведомлением его об этом. Указанное решение может быть обжаловано в судебном порядке.

В случае пропуска срока, указанного выше, по уважительной причине (болезнь, отпуск, командировка и иные) и ее документального подтверждения срок восстанавливается уполномоченными органами исполнительной власти города Москвы, принявшими решение о предоставлении жилого помещения.

В случае невозможности заключения соответствующего договора на жилое помещение по вине предоставивших его уполномоченных органов исполнительной власти города Москвы срок, указанный выше, продлевается на время, необходимое для устранения причин, препятствующих заключению договора, либо с согласия гражданина ранее предоставленное жилое помещение подлежит замене на равнозначное жилое помещение.

Замена ранее предоставленного жилого помещения на равнозначное производится уполномоченными органами исполнительной власти города Москвы, предоставившими жилое помещение, в срок, не превышающий 30 рабочих дней с момента выявления причин, препятствующих оформлению соответствующего договора на жилое помещение.

2.1. Норма предоставления и учетная норма площади жилого помещения

Нормой предоставления площади жилого помещения по договору социального найма (далее - норма предоставления) является минимальный размер площади жилого помещения, 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 Российской Федерации, устанавливающими порядок предоставления жилых помещений по договорам социального найма указанным в законе категориям граждан, могут быть установлены иные нормы предоставления.

Учетной нормой площади жилого помещения (далее - учетная норма) является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется уровень обеспеченности граждан общей площадью жилого помещения в целях их принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

Учетная норма устанавливается органом местного самоуправления. Размер такой нормы не может превышать размер нормы предоставления, установленной данным органом.

Жилые помещения, которые предоставляются гражданам из жилищного фонда соответствующего субъекта РФ или приобретаются в собственность гражданами с помощью субъекта РФ, должны иметь площадь в пределах нормы предоставления площади жилого помещения для одиноко проживающего гражданина или семьи определенного состава и численности.

При обеспечении заявителей жилыми помещениями с учетом размера площади занимаемых жилых помещений суммарная площадь всех жилых помещений должна находиться в пределах нормы предоставления площади жилого помещения.

Не допускается предоставление или приобретение в собственность с помощью субъекта РФ жилого помещения с учетом размера площади жилого помещения, занимаемого заявителями в коммунальной квартире, за исключением случаев, указанных в законе (часть 2.2 настоящего комментария).

Норма предоставления площади жилого помещения в г. Москве составляет 18 квадратных метров на одного человека. При предоставлении жилого помещения одиноко проживающему гражданину норма предоставления площади жилого помещения может быть превышена с учетом конструктивных особенностей жилого помещения, но не более чем в два раза. Размер площади жилого помещения, предоставляемого на семью данного состава и численности, составляет:

1) на семью, состоящую из супругов, - однокомнатная квартира площадью от 36 до 44 квадратных метров;

2) на семью, состоящую из двух граждан, не являющихся супругами, - двухкомнатная квартира от 36 до 50 квадратных метров;

3) на семью из трех граждан, в составе которой есть супруги, - двухкомнатная квартира площадью от 54 до 62 квадратных метров;

4) на семью из трех граждан, в составе которой нет супругов, - трехкомнатная квартира площадью от 62 до 74 квадратных метров;

5) на семью из четырех и более граждан - жилое помещение площадью по 18 квадратных метров на одного члена семьи.

Семьям, в составе которых имеются больные, страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, перечень которых установлен федеральным законодательством, предоставляются жилые помещения, позволяющие выделить в пользование таким лицам отдельное изолированное жилое помещение в квартире. Не подлежат удовлетворению требования о предоставлении дополнительной площади, если они обеспечены отдельным изолированным жилым помещением в квартире.

Гражданам, страдающим заболеваниями опорно-двигательного аппарата, а также инвалидам, семьям, имеющим детей-инвалидов, которым по заключению лечебных учреждений либо в соответствии с их индивидуальной программой реабилитации рекомендовано проживание в жилых помещениях, отвечающих требованиям индивидуальной программы реабилитации, жилые помещения предоставляются в специально построенных домах либо в жилых помещениях, отвечающих требованиям индивидуальной программы реабилитации.

Требования граждан, не основанные на нормах федерального законодательства и законодательства субъекта РФ, о предоставлении жилого помещения в конкретном месте, доме, на этаже, по конкретному адресу, с определенным количеством комнат удовлетворению не подлежат.

2.2. Предоставление освободившихся жилых помещений в коммунальной квартире

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 улучшении жилищных условий или в жилых помещениях.

При отсутствии в коммунальной квартире граждан, указанных выше, 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, не ухудшавшими свои жилищные условия более пяти лет, на основании их заявления.

При отсутствии в коммунальной квартире малоимущих и нуждающихся в жилых помещениях граждан освободившееся жилое помещение предоставляется по договору купли-продажи гражданам, которые обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления, на основании их заявления.

При отсутствии в коммунальной квартире граждан, указанных выше, вселение в освободившееся жилое помещение осуществляется на основании договора социального найма в порядке, предусмотренном ЖК РФ.

При отсутствии в коммунальной квартире граждан, указанных выше, или невозможности предоставления освободившихся комнат в порядке, установленном законом, уполномоченные органы исполнительной власти соответствующего субъекта РФ рассматривают вопрос о расселении коммунальной квартиры в установленном порядке.

Освободившиеся комнаты из жилищного фонда субъекта РФ в коммунальных квартирах предоставляются в пользование или приобретаются в собственность с помощью города при условии, что обеспечение площадью жилого помещения граждан, которым данные комнаты предоставляются в пользование или приобретаются в собственность, будет не менее нормы предоставления на одного человека и не более размеров площади жилого помещения, установленных законом для семьи данного состава и численности.

Освободившееся жилое помещение в коммунальной квартире площадью, превышающей размеры площади жилого помещения, установленные законом, может быть предоставлено, если такое жилое помещение представляет собой одну комнату.

При предоставлении по договорам социального найма или найма жилого помещения в коммунальной квартире вселение в одну комнату лиц разного пола, за исключением супругов, допускается с их согласия или согласия их законных представителей.

Граждане, проживающие в коммунальной квартире, имеющие жилые помещения на праве собственности и признанные в установленном порядке нуждающимися в улучшении жилищных условий, имеют право на предоставление безвозмездной субсидии для приобретения в собственность освободившегося изолированного жилого помещения в этой квартире в размере нормативной стоимости площади жилого помещения, предоставляемого семье данной численности, за вычетом размера площади занимаемого жилого помещения.

При принятии решения о предоставлении в пользование или приобретении в собственность с помощью города освободившегося жилого помещения в коммунальной квартире учитываются в совокупности:

- 1) дата постановки на жилищный учет;
- 2) срок проживания в данном субъекте РФ по месту жительства на законных основаниях;
- 3) жилые помещения (части жилых помещений), в отношении которых граждане и члены их семей обладают самостоятельным правом пользования, а также гражданско-правовые сделки, совершенные ими с принадлежащими им жилыми помещениями (частями жилых помещений) за период, установленный законом.

При отсутствии в коммунальной квартире граждан, указанных выше, иные граждане, проживающие в этой квартире, вправе выкупить по рыночной стоимости освободившуюся комнату или несколько комнат.

Граждане, желающие воспользоваться своим правом, установленным законом, должны в течение шести месяцев со дня получения уведомления от уполномоченных органов исполнительной власти соответствующего субъекта РФ об освобождении жилого помещения подать соответствующее заявление в эти органы.

Глава 3. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ГРАЖДАНАМ ВО ВНЕОЧЕРЕДНОМ ПОРЯДКЕ

В соответствии с законом граждане, принятые на жилищный учет, имеют право на предоставление в пользование, приобретение в собственность жилых помещений с помощью соответствующего субъекта РФ в порядке очередности, исходя из времени принятия их на жилищный учет, за исключением следующих случаев.

Вне очереди жилые помещения 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;
- 3) гражданам, страдающим тяжелыми формами хронических заболеваний, указанных в утвержденном федеральным законом перечне, совместное проживание с которыми в коммунальной квартире невозможно.

Обзор судебной практики Верховного Суда РФ за III квартал 2005 года

10 ноября 1994 года П., как отслуживший в Вооруженных Силах Российской Федерации 20 лет, был уволен со службы. Решением городской жилищной комиссии от 29 декабря 1994 года он с семьей из 4-х человек был поставлен на льготную очередь военнослужащих запаса для получения квартиры. После увольнения с военной службы он сдал свое жилье, другого жилого помещения у него не имелось.

П. обратился в суд с иском к местной администрации о предоставлении ему жилой площади (на семью из 4-х человек) и просил обязать местную администрацию предоставить ему жилое помещение в ближайшее время, то есть вне очереди, поскольку он, являясь гражданином Российской Федерации и имея выслугу в Вооруженных Силах более 20 лет, не обеспечен жильем, проживает на территории Украины в квартире на условиях поднайма.

Решением районного суда, оставленным без изменения последующими судебными инстанциями, за П. было признано право на получение жилой площади во внеочередном порядке, согласно списку льготной очереди данной категории граждан; в предоставлении жилой площади в ближайшее время, минуя очередность, ему было отказано.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ отменила состоявшиеся по делу судебные постановления, указав следующее.

В силу п. 6 ст. 15 Закона Российской Федерации от 22 января 1993 года "О статусе военнослужащих" (действовавшего на момент постановки истца на льготную очередь военнослужащих запаса для получения квартиры) граждане, уволенные с военной службы по достижении предельного возраста пребывания на военной службе, по состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями при общей продолжительности военной службы 10 лет и более, и члены их семей обеспечиваются органами местного самоуправления жилыми помещениями по установленным нормам не позднее чем в трехмесячный срок со дня подачи заявления для включения в списки нуждающихся в улучшении жилищных условий в избранном постоянном месте жительства.

Таким образом, условия и порядок предоставления жилых помещений семьям лиц, уволенных с военной службы, определен в Федеральном законе "О статусе военнослужащих", и в соответствии с ним истец и члены его семьи в течение указанного в Законе срока с момента постановки на льготную очередь военнослужащих запаса для получения квартиры в выбранном месте жительства (с декабря 1994 года) должны быть обеспечены жилым помещением органами местного самоуправления.

Рассматривая данное дело, районный суд пришел к выводу о том, что П. имеет право на получение жилой площади в соответствии со ст. 15 названного Закона. Вместе с тем, отказывая истцу в решении вопроса о предоставлении жилой площади вне очереди, он указал, что П. в настоящее время числится в льготном списке наряду с такими же военнослужащими, в связи с чем предоставление ему жилья в ближайшее время с нарушением очередности противоречит закону.

Как следует из содержания указанного Закона, право военнослужащих на получение жилого помещения в избранном месте жительства не поставлено в зависимость ни от наличия или отсутствия иных лиц, имеющих право на получение жилой площади, ни от обеспечения жильем других очередников. Нет в нем и указаний на иной порядок предоставления жилья, т.е. в порядке очередности лиц равной категории. Поскольку истцу и членам его семьи в предусмотренный вышеназванной нормой срок жилое помещение не было предоставлено, он вправе был ставить вопрос об обязанности ответчика предоставить ему жилое помещение в установленном законом порядке.

В связи с этим ошибочна ссылка суда на п. 28 Постановления Правительства Российской Федерации от 6 сентября 1998 года N 1054 "О порядке учета военнослужащих, подлежащих увольнению с военной службы, и граждан, уволенных с военной службы в запас или в отставку и службы в органах внутренних дел, нуждающихся в получении жилых помещений или улучшении жилищных условий в избранном постоянном месте жительства", согласно

которому жилье перечисленным категориям граждан предоставляется в порядке очереди.

Нельзя признать правильным и указание суда на ущемление прав других очередников, так как эти права не были предметом судебного исследования. Кроме того, поставив удовлетворение иска в зависимость от интересов других граждан, суд нарушил право истца на обеспечение жильем в трехмесячный срок в соответствии со ст. 15 вышеназванного Закона.

Поскольку все обстоятельства, имеющие значение для дела, установлены на основании имеющихся доказательств, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ, не передавая дело на новое рассмотрение, вынесла решение об удовлетворении исковых требований, обязав местную администрацию предоставить П. на семью, состоящую из 4-х человек, благоустроенное жилое помещение, отвечающее техническим и санитарным требованиям по нормам, установленным жилищным законодательством.

Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ
от 19 апреля 2005 года N 11-В05-5

Н. и З. обратились к мировому судье судебного участка N 4 г. Набережные Челны с иском к КМУП "Челныстройремонт" о зачете произведенных ими затрат на ремонт квартиры и приобретение необходимого для проживания в ней оборудования в сумме 13091 рубль в счет задолженности по квартплате, будущих платежей по квартплате и за коммунальные услуги. В обоснование своих требований они ссылались на следующее. Предоставленная им в мае 2002 г. по договору социального найма двухкомнатная квартира не была отремонтирована, находилась в антисанитарном состоянии, поскольку ранее в ней располагался опорный пункт милиции, в ней отсутствовали газовая плита, санфаянс, смесители для ванны и кухни, мойка на кухне и умывальник в ванной. В связи с этим наниматели были вынуждены произвести ремонт в квартире, а также купить и установить необходимое для проживания оборудование.

Решением мирового судьи судебного участка N 4 г. Набережные Челны Республики Татарстан от 25 ноября 2003 года в иске отказано.

Апелляционным решением Набережночелнинского городского суда Республики Татарстан от 26 января 2004 года решение мирового судьи отменено и по делу вынесено новое решение, которым требования частично удовлетворены: с КМУП "Челныстройремонт" в пользу Н. и З. в зачет платежей за оплату квартиры и коммунальных платежей взыскано 10841 рубль; в остальной части иска отказано.

Президиум Верховного Суда Республики Татарстан 28 июля 2004 г. апелляционное решение городского суда отменил и оставил в силе решение мирового судьи.

В надзорной жалобе Н. и З. просили определение президиума Верховного Суда Республики Татарстан отменить и оставить в силе апелляционное решение Набережночелнинского городского суда Республики Татарстан.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ 19 апреля 2005 года жалобу удовлетворила, указав следующее.

В соответствии со ст. 387 Гражданского процессуального кодекса РФ основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в порядке надзора являются существенные нарушения норм материального или процессуального права.

При рассмотрении данного дела допущено существенное нарушение норм процессуального права.

В силу ч. 1 ст. 40 ЖК РСФСР жилое помещение, предоставляемое гражданам для проживания, должно быть благоустроенным применительно к условиям данного населенного пункта, отвечать установленным санитарным и техническим требованиям.

Согласно подп. "б" п. 16 Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в РСФСР, подп. "а" п. 6 Типового договора найма жилого помещения в домах государственного, муниципального и общественного жилищного фонда в РСФСР (утвержденных Постановлением Совета Министров РСФСР от 25 сентября 1985 года N 415) наймодатель обязан предоставить нанимателю жилое помещение в надлежащем состоянии.

Постановлением Правительства РФ от 21 января 2006 г. N 25 вышеназванное Постановление признано утратившим силу и утверждены новые Правила пользования жилыми помещениями.

Принимая решение об отказе в удовлетворении исковых требований Н. и З., мировой судья сослался на то, что истцами не предоставлено достаточных доказательств разукomплектования квартиры, а производство текущего ремонта квартиры, включая покупку материалов для него, в соответствии с заключенным между Н. и КМУП "Челныстройремонт" договором социального найма жилого помещения является обязанностью нанимателя.

Суд апелляционной инстанции при пересмотре дела не согласился с решением мирового судьи в связи с его необоснованностью и принял новое решение о частичном удовлетворении иска. При этом суд исходил из того, что предоставленная квартира не была оборудована газовой плитой и сантехоборудованием, кроме того, в непригодном состоянии находилось линолеумное покрытие пола. Наниматели вынуждены были за счет собственных средств привести предоставленную им квартиру в пригодное для проживания состояние, хотя такая обязанность в силу п. 3.1 договора социального найма жилого помещения в доме КМУП "Челныстройремонт" лежит на наймодателе, т.е. ответчике.

Руководствуясь ст. 40 ЖК РСФСР, Правилами пользования жилыми помещениями, а также заключенным между сторонами договором социального найма жилого помещения и установленными по делу обстоятельствами, суд апелляционной инстанции пришел к выводу, что поскольку предоставленная наймодателем по договору социального найма жилого помещения квартира не отвечала санитарным и техническим требованиям, т.е. находилась в ненадлежащем состоянии, в связи с чем Н. и З. понесли затраты личных средств на устранение недостатков квартиры, то они вправе требовать от наймодателя зачета понесенных расходов в счет платежей за квартиру и коммунальные услуги, за исключением расходов на краску, клей и другие материалы, использованные для текущего ремонта квартиры.

Судебная коллегия находит данный вывод суда апелляционной инстанции правильным, основанным на нормах материального права, регулирующих спорные правоотношения, и имеющихся в деле доказательствах.

Отменяя апелляционное решение по мотиву его незаконности и необоснованности и оставляя без изменения решение мирового судьи, президиум Верховного Суда Республики Татарстан исходил из того, что никаких документов, свидетельствующих об отсутствии в квартире, выделенной Н., оборудования или о необходимости его замены на новое, истцами суду не было представлено, а приложенные ими к иску товарные чеки не могут служить доказательством необходимости приобретения в квартиру газовой плиты, сантехоборудования и линолеума, поскольку нет кассовых чеков.

Судебная коллегия не может согласиться с приведенными доводами суда надзорной инстанции, так как они сводятся к переоценке доказательств. Суд надзорной инстанции дал иную, чем суд апелляционной инстанции, оценку обстоятельствам, имеющим значение для дела. Однако правом переоценки доказательств суд надзорной инстанции гражданским процессуальным законодательством не наделен. Иная оценка имеющихся в деле доказательств не является предусмотренным ст. 387 ГПК РФ основанием для отмены судебных постановлений в порядке надзора.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ определение президиума Верховного Суда Республики Татарстан отменила, оставила в силе апелляционное решение Набережночелнинского городского суда.

ОГЛАВЛЕНИЕ:

Введение

Глава 1. Постановка на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях

1.1. Основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях

Перечень видов доходов для определения имущественной обеспеченности жителей города Москвы при признании их малоимущими в целях постановки на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях

Перечень документов, представляемых для признания жителей города Москвы малоимущими в целях постановки их на учет нуждающихся в жилых помещениях

Список болезней, дающих право лицам, страдающим ими, пользоваться дополнительной комнатой или дополнительной жилой площадью

Перечень стандартов, которым должны соответствовать благоустроенные жилые помещения в городе Москве

1.2. Принятие на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях

Заявление о принятии на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях

1.3. Отказ в принятии граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях

1.4. Снятие граждан с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях

Глава 2. Предоставление жилых помещений гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях

Таблица определения размера безвозмездных субсидий для граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий

Таблица определения размера безвозмездных субсидий для граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий и имевших на 1 января 2005 года право на льготы при предоставлении жилого помещения

2.1. Норма предоставления и учетная норма площади жилого помещения

2.2. Предоставление освободившихся жилых помещений в коммунальной квартире

Глава 3. Предоставление жилых помещений гражданам во внеочередном порядке

Обзор судебной практики Верховного Суда РФ за III квартал 2005 года

Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 19 апреля 2005 года N 11-В05-5