

Галина Федоровна Шешко
Жилищное право. Учебное пособие



ЭКСМО; Москва; 2010
ISBN 978-5-699-35893-9

Аннотация

Настоящая книга является учебным пособием по жилищному праву. Материал пособия подготовлен на основе тщательного анализа норм Жилищного кодекса РФ, других законов и иных нормативно-правовых актов, регулирующих жилищные отношения. В пособии не только разъяснены положения жилищного законодательства, но и даются ответы по поводу их применения, в том числе с учетом норм других отраслей законодательства. В книге обращается также внимание на проблемы, требующие четкой регламентации, но не нашедшие достаточного решения в Жилищном кодексе РФ. В книге использованы материалы Верховного Суда РФ: обзоры судебной практики, постановление Пленума РФ от 2 июля 2009 г. № 14.

Адресуется студентам, аспирантам, преподавателям юридических вузов и факультетов.

Содержание

Предисловие	7
1 глава. Место жилищного права в системе российского права	10
2 глава. Источники жилищного права	12
§ 1 Система жилищного законодательства	12
§ 2 Жилищное и иные отрасли законодательства	16
3 глава. Конституционные принципы и жилищное законодательство	19
§ 1 Обеспечение органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище	20
§ 2 Недопустимость произвольного лишения жилища и неприкосновенность жилища	22
§ 3 Необходимость беспрепятственного осуществления жилищных прав, признание равенства участников жилищных отношений по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями	25
§ 4 Судебная защита жилищных прав, а также обеспечение восстановления нарушенных прав	27
§ 5 Необходимость обеспечения сохранности жилищного фонда, а также необходимость использования жилого помещения по назначению	28
4 глава. Жилищные отношения	30
§ 1 Виды жилищных отношений. Участники жилищных отношений	30
§ 2 Правовое регулирование жилищных отношений	35
§ 3 Основные этапы формирования (развития) жилищных отношений	40
5 глава. Жилые помещения. Жилищный фонд	45
§ 1 Понятие жилого помещения. Виды жилых помещений	45
§ 2 Назначение жилого помещения	49
§ 3 Перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое помещение	53
§ 4 Переустройство и перепланировка жилого помещения	57
§ 5 Жилищный фонд	61
6 глава. Жилищные права граждан	67
§ 1 Закрепление в Конституции РФ права граждан на жилище	67
§ 2 Основания возникновения жилищных прав	69
§ 3 Условия осуществления жилищных прав	72
§ 4 Возможность ограничения жилищных прав	73
§ 5 Защита жилищных прав граждан	74
7 глава. Договор социального найма жилого помещения	78
§ 1 Основные положения договора социального найма жилого помещения	78
§ 2 Предоставление жилого помещения по договору социального найма	83
§ 3 Права нанимателя жилого помещения по договору социального найма	91

3.1. Пользование жилым помещением	91
3.2. Право на обмен жилого помещения	92
3.3. Право на сдачу жилого помещения в поднаем	95
3.4. Право на вселение других граждан в жилое помещение в качестве членов семьи	97
3.5. Право на вселение в жилое помещение временных жильцов	99
3.6. Право на предоставление жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого жилого помещения	99
3.7. Право на приватизацию жилого помещения	100
§ 4 Права членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма	105
§ 5 Сохранение прав и обязанностей по договору социального найма временно отсутствующими нанимателем и членами его семьи	108
§ 6 Изменение, расторжение и прекращение договора социального найма жилого помещения	110
6.1. Изменение договора социального найма жилого помещения	110
6.2. Расторжение и прекращение договора социального найма жилого помещения	111
§ 7 Выселение из жилого помещения	114
7.1. Выселение с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения	115
7.2. Выселение с предоставлением другого жилого помещения	119
7.3. Выселение без предоставления другого жилого помещения	121
8 глава. Договор найма жилого помещения	126
§ 1 Основные положения договора найма жилого помещения	126
§ 2 Права нанимателя жилого помещения по договору найма	129
2.1. Право пользования жилым помещением	129
2.2. Право на вселение других граждан в качестве постоянно проживающих с нанимателем	129
2.3. Право на вселение временных жильцов	130
2.4. Право на сдачу жилого помещения в поднаем	130
§ 3 Права граждан, постоянно проживающих совместно с нанимателем	131
§ 4 Изменение договора найма жилого помещения	132
§ 5 Расторжение договора найма жилого помещения. Выселение	133
9 глава. Право собственности на жилое помещение (как это решено жилищным законодательством)	135
§ 1 Права собственника жилого помещения	135
§ 2 Права членов семьи собственника жилого помещения	142
10 глава. Обязанности пользователей жилым помещением. ответственность	146

§ 1 Обязанности и ответственность нанимателя жилого помещения по договору социального найма и найма жилого помещения	146
§ 2 Обязанности и ответственность собственника жилого помещения	151
11 глава. Права и обязанности наймодателя жилого помещения по договорам жилищного найма (социального, коммерческого).	153
Ответственность	
§ 1 Права наймодателя	153
§ 2 Обязанности наймодателя	155
§ 3 Ответственность	158
12 глава. Жилые помещения специализированного жилищного фонда	159
§ 1 Назначение специализированных жилых помещений	159
§ 2 Предоставление специализированных жилых помещений	162
§ 3 Договор найма специализированного жилого помещения	167
§ 4 Права и обязанности сторон договора найма специализированного жилого помещения	169
§ 5 Расторжение и прекращение договора найма специализированного жилого помещения. Выселение	172
13 глава. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы. Товарищества собственников жилья	175
§ 1 Жилищные и жилищно-строительные кооперативы	175
§ 2 Товарищества собственников жилья	181
14 глава. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги	183
Приложения	188
Приложение 1	188
Приложение 2	193
Приложение 3	195
Приложение 4	197
Приложение 5	198
Приложение 6	201
Приложение 7	204
Приложение 8	205
Приложение 9	213
Приложение 10	215
I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА	219
II. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	220
III. ПРАВА СТОРОН	222
IV. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА	223
V. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ	224
Приложение 13	225
ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ	225
I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	225
II. ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ ПО ДОГОВОРУ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ	225

III. ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ ПО ДОГОВОРУ НАЙМА СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОГО ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ	227
IV. ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ СОБСТВЕННИКОМ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И ПРОЖИВАЮЩИМИ СОВМЕСТНО С НИМ ЧЛЕНАМИ ЕГО СЕМЬИ	228
V. ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ ПО ДОГОВОРУ НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО И МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНЫХ ФОНДОВ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	229
VI. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НЕСОБЛЮЖДЕНИЕ ПРАВИЛ ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ	230
Приложение 14	231
ПРАВИЛА ОТНЕСЕНИЯ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ К СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОМУ ЖИЛИЩНОМУ ФОНДУ	231
Приложение 15	233
ПОЛОЖЕНИЕ О ПРИЗНАНИИ ПОМЕЩЕНИЯ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ, ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ НЕПРИГОДНЫМ ДЛЯ ПРОЖИВАНИЯ И МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА АВАРИЙНЫМ И ПОДЛЕЖАЩИМ СНОСУ ИЛИ РЕКОНСТРУКЦИИ	233
I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	233
II. ТРЕБОВАНИЯ, КОТОРЫМ ДОЛЖНО ОТВЕЧАТЬ ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ	234
III. ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРИЗНАНИЯ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ НЕПРИГОДНЫМ ДЛЯ ПРОЖИВАНИЯ И МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА АВАРИЙНЫМ И ПОДЛЕЖАЩИМ СНОСУ ИЛИ РЕКОНСТРУКЦИИ	237
IV. ПОРЯДОК ПРИЗНАНИЯ ПОМЕЩЕНИЯ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ, ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ НЕПРИГОДНЫМ ДЛЯ ПРОЖИВАНИЯ И МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА АВАРИЙНЫМ И ПОДЛЕЖАЩИМ СНОСУ ИЛИ РЕКОНСТРУКЦИИ	239
V. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ ИНФОРМАЦИИ ДЛЯ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЯ	242
Приложение 16	243

Галина Федоровна Шешко

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

Учебное пособие

Об авторе:

Шешко Г.Ф. – заслуженный юрист РФ, юрист-правовед, бывший преподаватель Института повышения квалификации государственных служащих Российской академии государственной службы при Президенте РФ. Юридическую деятельность начала с 1968 г. За эти годы работала в Минжилкомхозе РСФСР, Минюсте РСФСР, Минстрое РСФСР (Госстрой России) и др. Принимала непосредственное участие в подготовке законодательных и иных нормативно-правовых актов, в частности, является основным разработчиком Жилищного кодекса РСФСР 1984 г. Награждена орденом Дружбы.

Предисловие

Содержание и объем жилищных прав граждан (как и значительного числа иных) зависят от экономического потенциала государства, наличия правовых и материальных гарантий, общего уровня благосостояния общества. Следует признать, что переход к рыночным отношениям, определенная экономическая нестабильность, расслоение общества и обнищание значительной части населения делает все более актуальной жилищную проблему.

Нет сомнений, в условиях создания рынка жилья в невыгодной ситуации оказываются лица с низким уровнем дохода. Для многих улучшение жилищных условий в настоящее время является неразрешимой проблемой. Без государственной поддержки вопрос обеспечения жильем помещений значительного числа семей решить практически невозможно.

Следовательно, необходима ощутимая помощь государства в решении жилищной проблемы отдельных слоев населения, для которых получение жилья от государства на льготных условиях – единственно возможный способ реализации конституционного права на жилище.

В жилищной политике государства произошли значительные изменения. Сделаны определенные шаги по формированию нормативной базы, способствующей осуществлению преобразований в жилищной сфере. Принято большое количество законодательных и иных нормативных правовых актов, связанных с реализацией права граждан на жилище, обеспечением прав собственности в жилищной сфере, которые ориентированы на обеспечение поворота от планово-административных методов регулирования отношений в жилищной сфере к рыночным механизмам.

Причины существенного обновления жилищного законодательства очевидны. Это политические и социально-экономические перемены, происшедшие в стране, необходимость создания надежных правовых гарантий, обеспечивающих реализацию гражданами конституционного права на жилище в современных условиях.

Значительное место в жизни государства и общества отводится правам граждан, которые (права) зависят от развития экономики и тесно связаны с политикой государства. Конституцией РФ (принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г.)¹ определено, что Российская Федерация является социальным государством, политика которого направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека (ст. 7). Согласно ст. 2 Конституции РФ человек, его права и свободы являются высшей ценностью. Признание, соблюдение и защита прав и свобод человека и гражданина – обязанность государства.

Ранее действовавшее законодательство (см. ЖК РСФСР) предусматривало обеспечение жильем помещениями по договору социального найма всех граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий. Данное положение было основано на нормах Конституции СССР (1977 г.), впервые установившей право граждан на жилище. Это право нашло отражение в Конституциях РСФСР и Российской Федерации. На каждом этапе новых социально-экономических условий жизни в последующей Конституции иначе по сравнению с предыдущей определялось право на жилище. Статьей 40 Конституции РФ (1993 г.) предложено принципиально новое решение вопросов реализации гражданами права на жилище. Жилыми помещениями бесплатно или за доступную плату подлежат обеспечению малоимущие, а также иные категории граждан, определенные законом, т.е. государство отказывается

¹ Все упоминаемые в данном учебном пособии нормативные правовые и судебные акты рассматриваются в действующей редакции, кроме особо оговоренных случаев. Со всеми изменениями и дополнениями, внесенными в них, равно как и источниками их опубликования, можно ознакомиться в справочно-правовых системах «Гарант», «Консультант Плюс» и др.

от уравниловки в обеспечении граждан жильем и берет на себя обязанность предоставлять жилые помещения бесплатно лишь отдельным категориям граждан. Данное положение Конституции нашло отражение в Жилищном кодексе (ст. 49).

Предоставление жилья из государственного и муниципального жилищных фондов по договору социального найма в настоящее время уже не является основным способом удовлетворения жилищных потребностей. Однако социальный найм не следует понимать как пережиток и наследие советского периода. Для экономически слабых слоев населения получение жилья от государства на льготных условиях – это зачастую единственно возможный способ реализации права на жилище.

В числе насущных проблем, решение которых – приоритетная задача государства, выделены качество и *доступность* жилья.

Несомненно, важнейшим условием решения жилищной проблемы в стране является увеличение объемов жилищного строительства. Как было отмечено в Послании Президента РФ В.В. Путина Федеральному Собранию от 26 апреля 2007 г., для удовлетворения потребности современного российского общества требуется строить «не менее одного квадратного метра жилья в год на каждого гражданина России». Следует отметить, что в 2004 г., а также в 2005 г. в России введено жилья чуть более 0,3 кв. м на человека; в 2006 г. – 0,36 кв. м; в 2007 г. – 0,42 кв. м.

Кстати сказать, решение вопроса обеспечения жильем малоимущих граждан более чем затруднительно. Муниципальное строительство при его ничтожных размерах вряд ли позволит решить проблему обеспечения их жильем. Напомним, что обязанность обеспечивать жилыми помещениями малоимущих граждан возложена на органы местного самоуправления (см. ст. 6 ЖК РФ).

В муниципалитетах фактически образовались «две очереди» на получение жилья. Оставшаяся от «прошлого» (см. ст. 6 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации») – довольно большая, причем в последнее время она фактически не двигалась, и новая, сформированная из числа принятых на учет по новому Жилищному кодексу РФ, – требование, чтобы гражданин был малоимущим. Положение двусмысленно: какой очереди отдать предпочтение при нехватке жилья?

Следует еще раз обратить внимание, что ЖК РФ «освободил» государственный жилищный фонд от обязанностей по обеспечению жильем малоимущих граждан, возложив это бремя на муниципалитеты, которым эта «ноша» непосильна. Видимо, без действенной помощи государства они не смогут решить возникшие вопросы.

В данной ситуации (крайне неблагоприятной) сложно отделаться от мысли, что жилищная проблема в стране достигла небывалой доселе остроты.

Большие надежды возлагают на ипотеку. Такая возможность улучшения жилищных условий широко разрекламирована: «Ипотечный кредит делает жилье доступным». Однако пока не удалось добиться массовой «дешевой» ипотеки. Для подавляющего большинства граждан она не под силу; значительному числу семей, испытывающих острую нужду в жилье, ипотека *недоступна*.

Жилищный кодекс Российской Федерации в значительной мере отвечает требованиям о необходимости радикальных преобразований в жилищной сфере, предусматривает формирование правового регулирования жилищных отношений, решительно отличающегося от регулирования этих отношений ранее действовавшим законодательством. Жилищный кодекс вообрал в себя новые принципиальные положения, содержащиеся в принятых в последнее время актах, учитывает имеющиеся социально-экономические изменения в обществе.

Получили развитие основанные на Конституции РФ принципы жилищного законодательства, в частности в вопросах обеспечения жильем по договору социального найма.

Кодекс коренным образом меняет содержание ряда институтов жилищного законодательства (в частности, обмена жилыми помещениями, сохранения права пользования жильем, изменения договора социального найма), а также упраздняет отдельные институты (например, ордер на жилое помещение, выселение в административном порядке). Жилищный кодекс решает основные задачи жилищного законодательства: обеспечение конституционного права граждан на жилище; защиту от произвольного лишения жилища; обеспечение сохранности жилищного фонда; ответственность за нарушение жилищного законодательства.

Несомненно, цель правовой литературы должна состоять в соблюдении (приумножении) уважения к закону; в том, чтобы читатель получил ясное представление о смысле и содержании норм законодательства, регулирующих определенные общественные отношения.

Данное учебное пособие дает представление об основных положениях законодательства в сфере жилищных отношений, механизмах реализации жилищного законодательства, имея в виду правильное его применение. Реализация положений Жилищного кодекса вызывает многочисленные вопросы. Чтобы ответить на таковые, в издании использованы обзоры судебной практики Верховного Суда РФ.

Предлагается также решение ряда проблем, не нашедших урегулирования (упорядочения) в Жилищном кодексе.

1 глава. Место жилищного права в системе российского права

В юридической литературе отсутствует единое понимание правовой природы жилищного права. Ряд авторов считают, что **жилищное право** – это специальные нормы гражданского права, регламентирующие владение и пользование чужим имуществом. Сторонники данной позиции, рассматривая жилищное право в качестве составной части гражданского права, включают в круг регулируемых жилищным правом отношений главным образом отношения по пользованию жильем, оставляя «иное» за пределами жилищных отношений.

В отношении природы жилищного права, его формирования и состава существует иная точка зрения, которая представляется более приемлемой.

Жилищное право – это комплексная отрасль правовой системы, которая охватывает значительный круг общественных отношений, связанных с удовлетворением потребности в жилье; отношений по поводу жилья (жилого помещения).

Как комплексная отрасль жилищное право объединяет нормы ряда отраслей российского права: гражданского, административного, земельного и пр.

П.И. Седугин исходил из понимания жилищного права как права, регулирующего (все) отношения, связанные «с удовлетворением потребностей человека в жилье». По мнению *П.И. Седугина*, «жилищное право как комплексная отрасль имеет свою систему, т.е. свои правовые институты, правовые нормы, которыми регулируются соответствующие группы однородных жилищных отношений»².

Ю.К. Толстой обращает внимание на «переплетение» жилищных и соприкасающихся с ними других общественных отношений, составляющих предмет иных отраслей законодательства. По его мнению, **жилищное законодательство**³ относится «к числу комплексных правовых образований, включающих в свой состав нормы различной отраслевой принадлежности. Это нормы государственного права, закрепляющие право граждан на жилище, основные принципы его осуществления и охраны, служащие отправными при классификации жилищных фондов; нормы административного права, обеспечивающие управление жилищным фондом, учет граждан, нуждающихся в жилье, распределение жилых помещений, контроль за их надлежащим содержанием и эксплуатацией; нормы гражданского права, регулирующие отношения по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями; нормы финансового права, обеспечивающие направление денежных средств на капитальный ремонт жилого фонда, иные нужды жилищно-коммунального хозяйства и т.д.»⁴.

Вспомним, что регулирование жилищных отношений до определенного периода осуществлялось гражданским законодательством. Так, отношения по найму жилья до принятия ЖК РСФСР подлежали регламентации ГК РСФСР 1922 г. и ГК РСФСР 1964 г. Последний хотя и содержал специальные нормы о договоре найма жилья, предусматривал применение к этому договору правил статей Кодекса, регламентирующих вопросы имущественного найма (ст. 295).

² Седугин П.И. Жилищное право. Учебник для вузов. – М., 1997. – С. 11, 15. Данную позицию разделяет ряд иных авторов.

³ По мнению Ю.К. Толстого, понятия «жилищное право» и «жилищное законодательство» возможно (целесообразно) употреблять как тождественные, рассматривая как комплексные правовые образования – Толстой Ю.К. Жилищное право: Учебник. М., 2008. С. 13.

⁴ Толстой Ю.К. Гражданское право: Учебник. М., 2006. С. 250.

В Гражданский кодекс РСФСР входили статьи: о содержании договора найма (ст. 295), о его сроке и письменной форме (ст. 299), о предмете договора (ст. 300), о правах нанимателя на сохранение пользования жильем, его обмен, сдачу в поднаем (ст. 306, 320, 325, 326), о правах и обязанностях членов семьи нанимателя (ст. 301), об оплате жилья (ст. 303), о расторжении договора и выселении (ст. 330, 333, 334) и т.д.

С принятием Основ жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик (1981 г.) и Жилищного кодекса РСФСР (1983 г.) жилищные отношения стали регулироваться жилищным законодательством.

Следует отметить, что Жилищный кодекс прямо предусматривает применение гражданского законодательства в процессе регулирования жилищных отношений (см. ст. 7 ЖК). Вопросы пользования жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу и на основании договора пожизненного содержания с иждивением (ст. 33 и 34 ЖК), в полном объеме регламентируются гражданским законодательством (гл. 33 и гл. 62 ГК). Ликвидация жилищных и жилищно-строительных кооперативов (ст. 123 ЖК) осуществляется на основании и в порядке, установленных гражданским законодательством (ст. 61, 63 ГК). Признание практически любого, предусмотренного ЖК договора недействительным, осуществляется в соответствии с нормами ГК (ст. 166—181). Отношения по учету жилищного фонда, по контролю за использованием и сохранностью жилищного фонда (п. 5 и 12 ч. 1 ст. 4 ЖК) являются административными, основанными на властных полномочиях осуществляющих такую деятельность органов. Статья 139 УК предусматривает ответственность за нарушение неприкосновенности жилища.

Источниками жилищного права являются законы, а также иные нормативные правовые акты, регулирующие жилищные отношения (жилищное законодательство)⁵. Жилищное право базируется на отрасли законодательства. Так, *П.И. Седугин* считал: «Право – это прежде всего законодательство; в совокупности юридических норм, образующих право, главную и определяющую роль играют законодательные нормы и поэтому система законодательства образует юридическую первооснову системы права»⁶.

⁵ Жилищное законодательство является самостоятельной отраслью российского законодательства, что следует из положений Конституции РФ (см. также ст. 672, 673, 679, 680, 682, 685, 687 ГК РФ).

⁶ *Седугин П.И.* Указ. соч. С. 15.

2 глава. Источники жилищного права

§ 1 Система жилищного законодательства

Основу жилищного права образует **система жилищного законодательства**: федеральные законы и иные принятые в соответствии с ними нормативные правовые акты; законы и иные нормативные акты субъектов РФ; акты Президента РФ, Правительства РФ, министерств и других федеральных органов исполнительной власти.

Конституция РФ является правовой основой развития жилищного законодательства. Она имеет высшую юридическую силу; законы и иные правовые акты, принимаемые в России, должны соответствовать Конституции РФ.

В соответствии с Конституцией РФ жилищное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и ее субъектов. Данное положение основано на ч. 1 ст. 72 Конституции РФ.

По предметам совместного ведения Российской Федерации и субъектов РФ издаются **федеральные законы** и принимаемые в соответствии с ними **законы и иные нормативные правовые акты субъектов РФ** (ст. 76 Конституции РФ). Вне пределов ведения Российской Федерации и совместного ведения субъекты РФ осуществляют собственное правовое регулирование, включая принятие законов и иных нормативных правовых актов. Законы и иные нормативные правовые акты субъектов РФ не могут противоречить федеральным законам.

Действующее законодательство позволяет органам власти субъектов РФ до принятия соответствующих федеральных законов по вопросам, отнесенным к предметам совместного ведения, осуществлять собственное правовое регулирование. При принятии соответствующего федерального закона законы субъектов РФ приводятся в соответствие с федеральным законом.

Следует отметить, что разграничение полномочий не означает «разделение» предметов регулирования Российской Федерацией и субъектами РФ. Единые общие подходы и единообразие требований к содержанию и использованию жилищных фондов вызывает необходимость общего регулирования ряда вопросов. Исходя из общих норм федеральных законов, эти вопросы подлежат регламентации субъектами РФ в той мере, в какой они не урегулированы Российской Федерацией, а также вопросы, отнесенные к их ведению Российской Федерацией.

Так, Жилищный кодекс определяет основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, порядок принятия на учет в качестве нуждающихся (ст. 51, 52, п. 3 ст. 12 ЖК). Что касается порядка ведения такого учета, то согласно ст. 52 ЖК таковой подлежит установлению законом субъекта РФ (ч. 7). Кодексом отнесены к ведению субъектов РФ, в частности, вопросы установления порядка определения общей площади предоставляемого жилья (ч. 9 ст. 57 ЖК), установление размеров региональных стандартов нормативной площади жилого помещения для расчета субсидий и проч. (ч. 1 ст. 159 ЖК).

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

Как следует из положений данной статьи, наибольшую юридическую силу в регламентации жилищных отношений имеет Жилищный кодекс. В случае несоответствия норм

жилищного законодательства, содержащихся в иных актах, положениям Жилищного кодекса применяются положения Кодекса (ч. 8 ст. 5 ЖК).

В связи с вопросом о приоритете норм Жилищного кодекса обратим внимание на следующее.

Жилищное законодательство содержит нормы разных отраслей, и прежде всего гражданского законодательства (наличие договорных отношений, вопросы права собственности на общее имущество многоквартирного дома, распоряжения этой собственностью, организация и деятельность жилищных кооперативов, ТСЖ и проч.).

Обратимся к ст. 3 ГК РФ. Согласно этой статье нормы гражданского права, содержащиеся в других законах, следовательно, и в Жилищном кодексе, должны соответствовать Гражданскому кодексу. Таким образом, в случае несогласованности между нормами Жилищного и Гражданского кодексов предпочтение должно быть отдано Гражданскому кодексу.

Такое несоответствие прослеживается, в частности, в вопросах конкурсного отбора управляющей организации (ст. 161 ЖК). Решение о проведении такого конкурса принимает орган местного самоуправления независимо от того, имеет ли он собственность в многоквартирном доме (ч. 4). Вместе с тем по правилам проведения открытого конкурса его организатором может быть собственник имущества или обладатель имущественных прав либо специализированная организация по договору с собственником или обладателем имущественного права (ст. 447 ГК). И далее, часть 5 ст. 161 ЖК обязывает собственников жилых помещений в доме заключить договор управления, тогда как ими не была выражена воля на проведение конкурса по отбору управляющей организации.

Федеральные законы, законы субъектов РФ, иные нормативные правовые акты федеральных органов власти и органов власти субъектов РФ принимаются соответствующими органами в пределах их полномочий.

Постановления Правительства РФ могут издаваться на основании и во исполнение Жилищного кодекса, других федеральных законов, указов Президента РФ. Кодекс содержит большой «перечень» вопросов, подлежащих решению Правительством РФ⁷. В частности, утверждение типового договора социального найма (ст. 63), установление порядка отнесения помещения к специализированному (ст. 92), утверждение типовых договоров найма специализированных жилых помещений (ст. 100), определение порядка изменения размера платы за содержание и ремонт жилья (ст. 156) и порядка изменения размера платы за коммунальные услуги (ст. 157).

Органы государственной власти субъектов РФ могут принимать законы и иные нормативные правовые акты на основании Кодекса, принятых в соответствии с ним других федеральных законов (ч. 6 ст. 5 ЖК).

Акты жилищного законодательства с точки зрения их юридической силы находятся в определенной «подчиненности». Каждый последующий акт, определяемый в ст. 5 (указы Президента РФ, постановления Правительства РФ, нормативные правовые акты федеральных органов исполнительной власти и т.д. — ч. 3—7), должен соответствовать предыдущим. Так, указы Президента РФ не должны противоречить Жилищному кодексу, другим федеральным законам (ч. 3); постановления Правительства РФ принимаются во исполнение Жилищного кодекса, других федеральных законов, нормативных указов Президента РФ (ч. 4) и т.д.

Органы местного самоуправления могут принимать акты, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, в пределах своих полномочий в соответствии с ЖК, другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами РФ, законами и

⁷ В перечисленные далее статьи ЖК РФ (и ряд иных) внесены изменения в части утверждения нормативных актов — Федеральный закон от 23 июля 2008 г. № 160-ФЗ.

иными нормативными правовыми актами субъектов РФ. Согласно Конституции РФ (ст. 132) органы местного самоуправления могут наделяться законом как Российской Федерации, так и субъекта РФ отдельными государственными полномочиями с передачей необходимых для их осуществления материальных и финансовых средств (см., например, ч. 4 ст. 49 ЖК). Согласно Жилищному кодексу органы местного самоуправления устанавливают норму предоставления жилья, учетную норму (ст. 50 ЖК), определяют размер платы за наем жилого помещения, его содержание и ремонт (ст. 156 ЖК) и т.д.

Нормативные правовые акты органов местного самоуправления обозначены в ст. 5 в составе жилищного законодательства.

Такая позиция представляется сомнительной. Обратимся к ст. 72 Конституции РФ, согласно которой жилищное законодательство отнесено **к совместному ведению** Российской Федерации и субъектов РФ.

Следовательно, **систему жилищного законодательства образуют:**

федеральные жилищные законы и иные принятые в соответствии с ними нормативные правовые акты (федеральное жилищное законодательство);

законы и иные нормативные правовые акты субъектов РФ (жилищное законодательство субъектов РФ).

Следует также упомянуть акты судов Российской Федерации, подлежащие обязательному применению и главным образом способствующие защите прав и законных интересов граждан. Это, в частности, постановления Конституционного Суда РФ:

от 5 февраля 1993 г. № 2-П, которым отмечено, что договор найма жилого помещения при отсутствии согласия нанимателя может быть расторгнут только судом;

от 23 июня 1995 г. № 8-П, установившее, что временное отсутствие гражданина само по себе не может служить основанием лишения права пользования жилым помещением;

от 3 ноября 1998 г. № 25-П, которым снято ограничение на приватизацию комнат в коммунальной квартире⁸.

Позиции данных постановлений реализованы в Жилищном кодексе. Так, ст. 71 ЖК устанавливает, что временное отсутствие нанимателя жилого помещения по договору социального найма, кого-либо из членов его семьи не влечет изменения их прав и обязанностей по договору. Если ЖК РСФСР предусматривал возможность выселения в административном порядке, то согласно Жилищному кодексу РФ выселение из жилого помещения возможно только по решению суда (ст. 84).

Заслуживает внимания и ряд постановлений Пленума Верховного Суда РФ, в частности: о применении судами Конституции РФ (*от 31 октября 1995 г. № 8*); *постановление Пленума ВС СССР от 3 апреля 1987 г. № 2*.

Так, упомянутое постановление Пленума Верховного Суда РФ от 31 октября 1995 г. № 8 «О некоторых вопросах применения судами Конституции Российской Федерации при осуществлении правосудия»⁹ предусматривает, что при рассмотрении дел, связанных с признанием права пользования жилым помещением, необходимо учитывать, что данные, свидетельствующие о наличии или отсутствии регистрации (ранее – прописки), являются лишь одним из доказательств того, состоялось ли между нанимателем (собственником) жилого помещения, членами его семьи соглашение о вселении лица в занимаемое ими помещение и на каких условиях (п. 13).

Согласно ст. 15 Конституции РФ законы подлежат официальному опубликованию. Неопубликованные законы не применяются. Более того, любые нормативные правовые

⁸ Судебная практика по жилищным спорам. Сборник постановлений, решений, определений федеральных судов. М., 2001. С. 58, 72, 97.

⁹ БВС РФ. 1996. № 1.

акты, затрагивающие права, свободы и обязанности человека и гражданина, не могут применяться, если они не опубликованы официально для всеобщего сведения.

Пленум Верховного Суда РФ в постановлении от 31 октября 1995 г. установил, что суд не вправе основывать свое решение на неопубликованных нормативных актах, затрагивающих права, свободы, обязанности человека и гражданина (п. 6).

Федеральные жилищные законы действуют на всей территории России, если сфера действия закона прямо не ограничена. Так, согласно ст. 57 ЖК по договору социального найма жилое помещение должно предоставляться гражданам по месту их жительства (в черте соответствующего населенного пункта).

Действие закона может быть распространено на определенные категории граждан (например, положения раздела IV «Специализированный жилищный фонд» Жилищного кодекса определяют порядок предоставления и пользования жилыми помещениями, предназначенными для определенных категорий граждан).

Акты жилищного законодательства по общему правилу вступают в силу со дня их опубликования, если не указан иной срок (см. Федеральный закон от 14 июня 1994 г. № 5-ФЗ «О порядке опубликования и вступления в силу федеральных конституционных законов, федеральных законов, актов палат Федерального Собрания»; Указ Президента РФ от 23 мая 1996 г. № 763 «О порядке опубликования и вступления в силу актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти»). Так, Законом о введении в действие Жилищного кодекса РФ установлен срок введения в действие Жилищного кодекса – 1 марта 2005 г. Это обеспечивало соответствующим государственным органам (и не только им) возможность принятия необходимых мер к его применению.

Жилищный кодекс устанавливает правила применения жилищного законодательства в случаях пробелов в законодательстве. Такие пробелы восполняются путем применения:

закона, регулирующего сходные отношения (**аналогия закона**);

общих начал и смысла жилищного законодательства (**аналогия права**).

Для применения аналогии закона необходимо наличие предусмотренных ст. 7 ЖК РФ условий: жилищные отношения не урегулированы жилищным законодательством или соглашением участников этих отношений; отсутствие норм законодательства, прямо регулирующих такие отношения; наличие схожего законодательства, а также его непротиворечие существу соответствующих отношений.

Применяя аналогию закона, необходимо найти самую близкую по основным признакам норму из всех имеющихся в законодательстве.

При отсутствии норм жилищного законодательства, которые можно применить по аналогии закона, права и обязанности участников отношений определяются исходя из общих начал и смысла жилищного законодательства – аналогия права и требований добросовестности, гуманности, разумности и справедливости.

§ 2 Жилищное и иные отрасли законодательства

Жилищное законодательство имеет своей задачей регулирование жилищных отношений (см. ст. 4 ЖК). Жилищные отношения имеют широкое содержание, они представляют собой комплекс отношений по поводу жилья. В круг жилищных отношений в основном входят *отношения, складывающиеся по поводу:*

обеспечения граждан жилыми помещениями государственного и муниципального жилищного фонда в порядке и на условиях, установленных законодательством (см. ст. 49—57, 99 ЖК), в жилищных или жилищно-строительных кооперативах (см. ст. 124 ЖК);

пользования жилым помещением на основании договора жилищного найма, членства в ЖК и ЖСК, поднайма и пр. (ст. 60—82, 99, 100, 124—128 ЖК);

права собственности (владение, пользование, распоряжение) на жилье, которое (право собственности) является основанием существования жилищных отношений, главным образом отношений по пользованию жилищем;

управления, содержания и ремонта жилищного фонда (см. раздел VIII ЖК).

К жилищным отношениям, связанным с ремонтом, переустройством жилых помещений, использованием инженерного оборудования, предоставлением коммунальных услуг, внесением платы за коммунальные услуги, применяется соответствующее законодательство с учетом требований, установленных Жилищным кодексом.

Отношения, связанные со строительством и реконструкцией объектов (зданий, строений и проч.), напомним, подлежат регламентации Градостроительным кодексом РФ. Несомненно, положения этого Кодекса должны учитываться при проведении переустройства и (или) перепланировки жилых помещений, капитального ремонта дома (гл. 4; ст. 88).

Вопросы регулирования тарифов организаций коммунального комплекса, обеспечивающих электро-, тепло-, водоснабжение, водоотведение, решаются в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса»¹⁰. Основы ценообразования в отношении электрической и тепловой энергии были утверждены постановлением Правительства РФ от 26 февраля 2004 г. № 109, этим постановлением утверждены Правила государственного регулирования и применения тарифов на электрическую и тепловую энергию в Российской Федерации¹¹.

Следует отметить, что отношения, связанные с обеспечением граждан коммунальными услугами, достаточно тесно связаны с жилищными: обеспечение нанимателя жилого помещения коммунальными услугами является обязанностью наймодателя по договорам жилищного найма (ст. 65 ЖК, ст. 676 ГК); оплата коммунальных услуг есть обязанность нанимателя жилого помещения по договорам жилищного найма (ст. 68 ЖК, ст. 678 ГК). Вопросы оплаты жилья, а также коммунальных услуг довольно полно и подробно освещены в ЖК (раздел VII). Таким образом, в этих отношениях подлежат применению положения ЖК.

К жилищным отношениям в значительной степени применяются *нормы иных отраслей законодательства* (гражданского, земельного и проч.), причем в ряде случаев этого прямо требует Жилищный кодекс. В частности, в случаях:

предоставления собственником жилого помещения этого помещения иному лицу во владение и пользование (ст. 30);

¹⁰ СЗ РФ. 2005. № 1. Ст. 36.

¹¹ СЗ РФ. 2004. № 9. Ст. 791.

распоряжения собственником принадлежащим ему помещением в многоквартирном доме (ст. 36);

продажи комнаты в коммунальной квартире (ст. 42);

ликвидации товарищества собственников жилья (ст. 141);

определения границ земельных участков (ст. 36);

государственной регистрации ТСЖ (ст. 136);

государственной регистрации прав на жилые помещения (ст. 18);

ликвидации ЖК и ЖСК (ст. 123);

изменения или расторжения договора управления многоквартирным домом (ст. 162).

Любой договор, в том числе предусмотренный Жилищным кодексом, может быть признан недействительным, если есть на то основания, установленные Гражданским кодексом (ст. 166—181).

Жилищный кодекс обозначил такую возможность. Так, ст. 75 («Признание обмена жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, недействительными») предусматривается признание обмена недействительным по основаниям, установленным гражданским законодательством.

Если международным договором Российской Федерации установлены иные правила, чем те, которые предусмотрены жилищным законодательством, применяются правила международного договора (ст. 9 ЖК).

Статьей 17 Конституции РФ установлено, что в Российской Федерации признаются и гарантируются права и свободы человека и гражданина согласно общепризнанным принципам и нормам международного права и в соответствии с Конституцией РФ.

Согласно ст. 15 Конституции РФ общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры Российской Федерации являются составной частью ее правовой системы. Данная норма отражена в ст. 7 ГК.

В числе **общепризнанных принципов** следует отметить принцип недискриминации. Данный принцип закреплен в Конституции РФ. Согласно ст. 19 Конституции РФ государство гарантирует равенство прав и свобод человека и гражданина независимо от пола, расы, национальности, языка, происхождения, имущественного и должностного положения, места жительства, отношения к религии, убеждений, принадлежности к общественным объединениям, а также других обстоятельств.

Всеобщая декларация прав человека (ст. 25), принятая Генеральной Ассамблеей ООН 10 декабря 1948 г., Международный пакт об экономических, социальных и культурных правах от 19 декабря 1966 г.¹² (ст. 11) признают право каждого на достойный жизненный уровень, включая жилище.

Общепризнанные принципы и нормы международного права содержатся в Уставе ООН, декларациях и резолюциях Генеральной Ассамблеи ООН, решениях Международного Суда.

Нормы **международных договоров** обычно применяются к отношениям с участием иностранных граждан и юридических лиц, но в ряде случаев они подлежат применению к отношениям с участием российских граждан, юридических лиц и т.п. В частности, требование о недопустимости посягательств на неприкосновенность жилища человека содержится в ст. 17 Международного пакта о гражданских и политических правах от 16 декабря 1966 г. Положение это отражено в ст. 3 ЖК.

Согласно ст. 46 Конституции РФ каждый вправе в соответствии с международными договорами Российской Федерации обращаться в межгосударственные органы по защите прав и свобод человека, если исчерпаны внутригосударственные средства правовой защиты.

¹² Ведомости СССР. 1976. № 17. Ст. 291.

Статья 12 Международного пакта о гражданских и политических правах устанавливает, что каждому, кто законно находится на территории какого-либо государства, принадлежит в пределах этой территории право на свободное передвижение и выбор места жительства. Данное положение воспроизведено ст. 27 Конституции РФ и нашло отражение в ст. 1 ЖК.

Согласно ст. 5 Федерального закона от 15 июля 1995 г. № 101-ФЗ «О международных договорах Российской Федерации»¹³ положения международных договоров Российской Федерации, не требующие издания внутригосударственных актов, действуют в России непосредственно. В иных случаях наряду с международным договором Российской Федерации следует применять и соответствующий внутригосударственный правовой акт, принятый для применения положений международного договора.

Сведения о ратификации международных договоров Российской Федерации содержатся в официальных изданиях законодательства Российской Федерации, а сами международные договоры публикуются в Бюллетене международных договоров.

Международные договоры, ранее заключенные СССР, по общему правилу обязательны для Российской Федерации, если не было объявлено о прекращении действия таких договоров.

Предписания международного договора согласно ст. 9 ЖК имеют приоритет перед нормами жилищного законодательства (и, конечно, не только жилищного – см. ст. 7 ГК).

В частности, согласно ст. 49 ЖК жилые помещения по договору социального найма не предоставляются иностранным гражданам, лицам без гражданства, если международным договором Российской Федерации не предусмотрено иное.

Хотелось бы еще раз обратить внимание на ст. 15 Конституции РФ, согласно которой составной частью правовой системы Российской Федерации являются общепризнанные **принципы и нормы международного права и международные договоры** (см. также ст. 17 Конституции РФ).

Таким образом, ст. 9 ЖК, обозначившая лишь роль международного договора, не отражает положение Конституции РФ о признании **общепризнанных принципов и норм международного права и международных договоров Российской Федерации** в качестве «составной части» правовой системы Российской Федерации. Хотя ряд этих принципов нашли отражение в ЖК, в частности: неприкосновенность жилища (ст. 3); равенство участников жилищных отношений (ст. 1); обеспечение для жителей жилых помещений жилой среды, достойной цивилизованного человека (ст. 15), защита прав и законных интересов граждан (ст. 11). Следует также отметить, что **содержание** статьи не соответствует ее **названию** — «Жилищное законодательство и нормы международного права» (см. ст. 15, 17 Конституции РФ). Международный договор Российской Федерации есть соглашение, регулируемое международным правом.

Статья 9 ЖК подлежит применению, в частности, с учетом постановления Пленума Верховного Суда РФ от 10 октября 2003 г. № 5 «О применении судами общей юрисдикции общепризнанных принципов и норм международного права и международных договоров Российской Федерации»¹⁴. Подлежит также применению Федеральный закон «О международных договорах Российской Федерации».

¹³ СЗ РФ. 1995. № 29. Ст. 2757.

¹⁴ БВС РФ. 2003. № 12.

3 глава. Конституционные принципы и жилищное законодательство

Право на жилище ст. 40 Конституции РФ отнесено к числу основных прав человека и гражданина. Согласно ст. 17 Конституции РФ основные права и свободы человека и гражданина неотчуждаемы и принадлежат каждому от рождения. Право на жилище не подлежит ограничению даже в условиях чрезвычайного положения (ст. 56 Конституции РФ). Конституция РФ предусматривает вполне определенные *гарантии права на жилище*, что делает его устойчивым. Согласно положениям Конституции РФ жилищное законодательство должно основываться на необходимости беспрепятственного осуществления жилищных прав, их судебной защиты.

Право на жилище многогранно. Это возможность улучшения жилищных условий путем получения жилья по договору жилищного найма (бесплатно или за доступную плату из государственного, муниципального или иного жилищного фонда в соответствии с установленными нормами – ст. 40 Конституции РФ); возможность стабильного пользования жилым помещением, недопустимость произвольного лишения жилища, обеспечение для проживающих в жилых домах, жилых помещениях здоровой безопасной среды обитания и пр. С конституционным правом на жилище непосредственно связано конституционное право на неприкосновенность жилища.

На положениях Конституции РФ основаны правовые принципы, отнесенные ст. 1 ЖК к **основным началам жилищного законодательства**. Таковыми являются:

- 1) обеспечение органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище;
- 2) неприкосновенность жилища;
- 3) недопустимость произвольного лишения жилища;
- 4) беспрепятственное осуществление жилищных прав;
- 5) равенство участников жилищных отношений по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями, если иное не вытекает из ЖК, другого федерального закона или существа соответствующих отношений;
- 6) судебная защита жилищных прав;
- 7) обеспечение восстановления нарушенных жилищных прав;
- 8) обеспечение сохранности жилищного фонда;
- 9) использование жилых помещений строго по назначению.

Указанной статьей Жилищного кодекса установлено, что граждане, осуществляя жилищные права и исполняя вытекающие из жилищных отношений обязанности, не должны нарушать права, свободы и законные интересы других граждан.

§ 1 Обеспечение органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище

Необходимость обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для реализации гражданами права на жилище основана на положении ст. 7 и 40 Конституции РФ.

Согласно ст. 7 Конституции РФ Российская Федерация – социальное государство, политика которого направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека. Статья 40 Конституции РФ устанавливает, что органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство.

Понятие «органы государственной власти» обозначено в ст. 11 Конституции РФ. Согласно этой статье государственную власть в России осуществляют Президент РФ, Федеральное Собрание РФ (Совет Федерации и Государственная Дума), Правительство РФ, суды Российской Федерации.

Государственную власть в субъектах РФ осуществляют образуемые ими органы государственной власти.

Согласно ст. 12 Конституции РФ в Российской Федерации признается и гарантируется местное самоуправление. Органы местного самоуправления не входят в систему органов государственной власти.

Местное самоуправление в Российской Федерации обеспечивает самостоятельное решение населением вопросов местного значения, владения, пользования и распоряжения муниципальной собственностью (ст. 130 Конституции РФ). Органы местного самоуправления самостоятельно управляют муниципальной собственностью, формируют, утверждают и исполняют местный бюджет, устанавливают местные налоги и сборы и т.д. (ст. 132 Конституции РФ).

Судебная власть в Российской Федерации осуществляется посредством конституционного, гражданского, административного и уголовного судопроизводства (ст. 118 Конституции РФ). Судьи независимы и подчиняются только Конституции РФ и федеральному закону (ст. 120 Конституции РФ).

В пределах предоставленных им полномочий органы государственной власти и местного самоуправления содействуют осуществлению гражданами права на жилище (ст. 2 ЖК), а именно:

- создают необходимые условия для удовлетворения потребностей граждан в жилье;
- предоставляют в установленном порядке субсидии на приобретение или строительство жилья;

- в установленном порядке предоставляют гражданам жилые помещения государственного или муниципального жилищного фонда;

- обеспечивают защиту прав и законных интересов граждан и т.д.

Статья 8 Конституции РФ устанавливает, что в России признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Государство гарантирует равенство прав и свобод человека и гражданина независимо от пола, расы, национальности, языка, происхождения, имущественного и должностного положения, места жительства, отношения к религии, убеждений, принадлежности к общественным объединениям, а также других обстоятельств (ст. 19 Конституции РФ). Согласно ст. 35 Конституции РФ право частной собственности охраняется законом. Каждый вправе иметь иму-

щество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами.

§ 2 Недопустимость произвольного лишения жилища и неприкосновенность жилища

Недопустимость произвольного, т.е. незаконного, лишения жилища и его неприкосновенность предусматриваются ст. 25 и 40 Конституции РФ. Так, согласно ст. 25 Конституции РФ «...никто не вправе проникать в жилище против воли проживающих в нем лиц иначе как в случаях, установленных федеральным законом, или на основании судебного решения».

Произвольным лишением жилища является без законных на то оснований или в порядке, не предусмотренном законом, лишение права проживать в жилом помещении. Выселение из жилого помещения (лишение жилища) вопреки желанию пользователя допускается только в случаях, прямо предусмотренных законом и только в судебном порядке.

Жилищным кодексом определены **случаи выселения**. Так, выселение из жилого помещения возможно в связи со сносом дома по предусмотренным основаниям; в связи с капитальным ремонтом дома или реконструкцией его, когда жилое помещение не может быть сохранено, и проч. (ст. 85 ЖК). В этих случаях выселяемые граждане обеспечиваются другим благоустроенным жилым помещением в порядке, установленном ст. 89 ЖК. Предусматривается выселение (лишение жилища) в случае нарушения жилищного законодательства: с предоставлением другого жилого помещения (п. 1 ч. 4 ст. 83, ст. 90 ЖК) или без предоставления другого жилого помещения (п. 2—4 ч. 4 ст. 83 и ст. 91 ЖК).

Никто не вправе проникать в жилище без согласия проживающих в нем на законных основаниях граждан иначе как в предусмотренных ЖК целях и в предусмотренных иным федеральным законом случаях и в порядке или на основании судебного решения (ч. 2 ст. 3 ЖК).

Требование о недопустимости посягательств на неприкосновенность жилища человека содержится в ст. 17 Международного пакта о гражданских и политических правах от 16 декабря 1966 г., в ст. 12 Всеобщей декларации прав человека от 10 декабря 1948 г.

Проникновение в жилище без согласия лиц, проживающих в нем на законных основаниях, допускается в случаях и в порядке, предусмотренных федеральным законом, только в целях:

спасения жизни граждан и их имущества, обеспечения их личной безопасности или общественной безопасности при аварийных ситуациях, стихийных бедствиях, катастрофах, массовых беспорядках, иных обстоятельствах чрезвычайного характера;

задержания лиц, подозреваемых в совершении преступления, пресечения совершаемых преступлений или установления обстоятельств совершенного преступления либо происшедшего несчастного случая.

Что касается проникновения в жилище в связи с преступлением (в целях предупреждения или раскрытия преступления), а также при чрезвычайных ситуациях, то данные вопросы решены Законом РФ от 18 апреля 1991 г. № 1026-1 «О милиции»¹⁵ и Федеральным законом от 3 апреля 1995 г. № 40-ФЗ «О Федеральной службе безопасности»¹⁶, Федеральным законом от 12 августа 1995 г. № 144-ФЗ «Об оперативно-розыскной деятельности»¹⁷.

ИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

¹⁵ Ведомости. 1991. № 16. Ст. 503.

¹⁶ СЗ РФ. 1995. № 15. Ст. 1269.

¹⁷ СЗ РФ. 1995. № 33. Ст. 3349.

Пленум Верховного Суда РФ в постановлении от 24 декабря 1993 г. № 13 «О некоторых вопросах, связанных с применением статей 23 и 25 Конституции Российской Федерации»¹⁸ определил: «Исходя из того, что никто не вправе проникать в жилище против воли проживающих в нем лиц иначе как в случаях, установленных федеральным законом, или на основании судебного решения, ...суды должны рассматривать материалы, подтверждающие необходимость проникновения в жилище, если таковые представляются в суд» (п. 2).

Хотелось бы обратить внимание на следующее обстоятельство.

В связи с необходимостью контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда (в части обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц), соблюдением стандартов качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг целесообразно решить вопрос о праве представителей специально уполномоченных органов (допустим, из числа эксплуатирующих организаций) беспрепятственно входить в жилые помещения в экстремальных ситуациях, вызывающих разрушение жилых домов, и при определенных условиях, угрожающих жизни и здоровью проживающих в них лиц.

Разумеется, необходимо установить порядок и условия такого «вхождения» в жилые помещения, чтобы исключить возможность произвола (обязательное определение круга необходимых участников, оформление соответствующим документом (актом) и т.д.).

Конституция РФ (ст. 25) предусматривает возможность ограничения неприкосновенности жилища в случаях, прямо установленных Законом о чрезвычайном положении. Предусмотрено ограничение неприкосновенности жилища в условиях чрезвычайного положения, что основано на положении ст. 56 Конституции РФ.

Европейская конвенция о защите прав человека и основных свобод от 4 ноября 1950 г. предусматривает право на уважение жилища человека, допускает возможность законного проникновения в жилое помещение против воли проживающих в целях предотвращения беспорядков или преступления, защиты прав и свобод других лиц.

Жилищный кодекс предусматривает определенные ограничения пользователя жильем в реализации его прав, основанных на договоре социального найма жилого помещения. Законодатель устанавливает соответствующие условия, несоблюдение которых не позволяет произвести желаемые действия (обмен, поднаем, вселение временных жильцов и др. – ст. 72, 74, 76, 80).

ИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

Важное значение имеет позиция о недопустимости ограничения (или лишения) права пользования жилым помещением за такие действия граждан, которые не связаны со злоупотреблением своими жилищными правами или с невыполнением возложенных на них жилищных обязательств. Данная норма фактически была сформулирована в постановлении Конституционного Суда РФ от 23 июня 1995 г. № 8-П¹⁹. Суд признал неконституционной ч. 1 ст. 60 ЖК РСФСР, которая ограничивала конституционное право на жилище в связи с временным отсутствием нанимателя или членов его семьи.

Правом на защиту от проникновения в жилище обладают проживающие в нем граждане независимо от того, кто является «посягателем»: физическое лицо, представитель юридического лица, должностное лицо государственного или муниципального органа.

¹⁸ БВС РФ. 1994. № 3.

¹⁹ СЗ РФ. 1995. № 27. Ст. 2622.

Однако следует помнить, что правонарушением является посягательство на жилое помещение, занимаемое на законных основаниях. Таким образом, к гражданам, проживающим, например, в самовольно занятом жилом помещении, правила о защите от проникновения в жилище не подлежат применению.

За нарушение неприкосновенности жилища предусматривается уголовная ответственность (ст. 139 УК).

Положения о недопустимости произвольного лишения жилища содержались и в актах ранее действовавшего законодательства. Так, согласно ст. 171 ГК РСФСР 1922 г. выселение граждан по требованию наймодателя могло иметь место лишь по основаниям, специально указанным в законе. Запрет в течение действия договора на изменение его условий был установлен постановлением ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 г. № 112/1843²⁰, который внес определенность в жилищные права граждан. Статья 61 Основ гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик, а также ст. 330 ГК РСФСР 1964 г. предусматривали, что наниматель не может быть выселен из занимаемого жилого помещения иначе как по основаниям, установленным законом. Данному вопросу было уделено необходимое внимание Основами жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик²¹ и ЖК РСФСР²².

Представляет в этом плане интерес дореволюционное законодательство. Статья 1705 Свода законов Российской империи 1910 г. (том 10, часть 1, Свод законов гражданских) не позволяла «хозяину» отказать «наемщику» до окончания срока найма, «хотя бы кто предлагал и большую перед ним цену», что позволяет говорить о возможности стабильного пользования жильем, недопустимости произвольного лишения жилища.

²⁰ СЗ СССР. 1937. № 69. Ст. 314.

²¹ Ведомости СССР. 1981. № 26. Ст. 834.

²² Ведомости РСФСР. 1983. № 26. Ст. 883.

§ 3 Необходимость беспрепятственного осуществления жилищных прав, признание равенства участников жилищных отношений по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями

Жилищное законодательство основывается на необходимости беспрепятственного осуществления жилищных прав, на признании равенства участников жилищных отношений по владению, пользованию и распоряжению жильем, если иное не вытекает из положений Жилищного кодекса, других федеральных законов или существа соответствующих отношений.

Согласно ч. 2 ст. 1 ЖК граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права, в том числе распоряжаются ими. Данные положения соответствуют Конституции РФ, в частности ст. 8, 19, 35, 40.

В отношении равенства участников жилищных отношений данная статья обозначает отношения по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями, если иное не вытекает из Кодекса, другого федерального закона или существа соответствующих отношений.

Данный принцип применим главным образом в отношениях по найму жилья, отношениях собственности на жилое помещение. Этот принцип заимствован из гражданского законодательства. Обратимся к ст. 1 ГК, определившей, что гражданское законодательство основывается на *признании равенства участников* регулируемых Гражданским кодексом отношений, неприкосновенности собственности, свободы договора и т.д.

Рассматриваемый принцип ставит участников имущественных отношений (владение, пользование и распоряжение жилыми помещениями) в юридически равное положение перед законом и судом.

Это равенство признается за гражданином, юридическим лицом, органом власти в отношениях «невластного, неподчиненного ряда». В иных отношениях (административно-правовых) принцип равенства не подлежит применению. В таких вопросах, как управление жилищным фондом, контроль за его использованием и сохранностью, соответствующие органы выступают как властные структуры.

Частью 4 ст. 1 ЖК предусмотрено, что граждане, законно находящиеся на территории Российской Федерации, имеют право свободного выбора жилых помещений для проживания в качестве собственников, нанимателей или на иных основаниях, предусмотренных законодательством. Ограничение права граждан на свободу выбора жилых помещений для проживания допускается только на основании Жилищного кодекса, другого федерального закона (ч. 5 ст. 1 ЖК).

Положение о свободе выбора жилого помещения представляется крайне сомнительным. Достаточно обратиться к положениям ЖК о предоставлении жилого помещения по договору социального найма (ст. 49 и проч.). Процедура получения такого жилья столь «строга», что о выборе жилого помещения не может быть и речи.

Редакция ч. 4 и 5 ст. 1 ЖК в этом плане, безусловно, неудачна. Предусмотренную «свободу выбора жилых помещений» следует воспринимать как свободный выбор возможности удовлетворить потребности в жилье.

Что касается положений законодательства о выборе места пребывания и жительства — ст. 27 Конституции РФ — то эти вопросы регламентируются Законом РФ от 25 июня 1993 г.

№ 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации»²³.

Данные отношения не являются предметом регулирования жилищного законодательства и отделены от возникновения, изменения, прекращения жилищных прав граждан. Жилищные права и обязанности граждан независимы от факта регистрации.

Вспомним недавнюю историю, когда режим прописки и наличие жилищных прав были неразрывно связаны. Такое положение содержалось в ст. 54 ЖК РСФСР, которое Конституционным Судом РФ было признано не соответствующим Конституции РФ²⁴.

Следует отметить, что ст. 27 Конституции РФ фактически упразднила ценз оседлости. Законодательство (уголовное, административное) не содержит положений об ответственности за отсутствие регистрации. Вышеназванный Закон РФ «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» устанавливает пределы ограничения свободы передвижения и территории, которые нельзя избирать для проживания по своему усмотрению (только по специальному разрешению): это пограничные территории, территории, где введено чрезвычайное положение, и проч.

²³ Ведомости. 1993. № 32. Ст. 1227.

²⁴ СЗ РФ. 1995. № 18. Ст. 1708.

§ 4 Судебная защита жилищных прав, а также обеспечение восстановления нарушенных прав

Жилищное законодательство базируется на положениях Конституции РФ о судебной защите жилищных прав, а также об обеспечении восстановления нарушенных прав (ст. 18, 35, 46).

Согласно ст. 18 Конституции РФ права и свободы человека и гражданина обеспечиваются правосудием.

Каждый вправе защищать свои права и свободы всеми способами, не запрещенными законом, каждому гарантируется судебная защита его прав и свобод (ст. 45 и 46 Конституции РФ).

Право на судебную защиту прав и свобод не подлежит ограничению даже в условиях чрезвычайного положения (ст. 56 Конституции РФ). Неограниченная судебная защита прав граждан была подтверждена в Декларации прав и свобод человека и гражданина, принятой постановлением Верховного Совета РСФСР от 22 ноября 1991 г. № 1920-1.

В судебной практике наиболее распространены дела о праве пользования жилым помещением (признания права пользования, утраты права на жилище и проч.), рассматриваемые судами общей юрисдикции.

Жилищный кодекс содержит ряд положений, предусматривающих судебную защиту жилищных прав. Так, любой пользователь жилым помещением по договору социального найма вправе требовать принудительного обмена этого помещения в судебном порядке (ст. 72); отказ наймодателя в даче согласия на обмен жилого помещения может быть обжалован в судебном порядке (ст. 74); в случае систематического нарушения прав и законных интересов соседей возможно расторжение договора социального найма (ст. 83) и выселение виновных без предоставления другого жилья (ст. 91) в судебном порядке.

Что касается восстановления нарушенных прав, то следует упомянуть, в частности, ст. 75 ЖК, предусматривающую возможность признания обмена жилыми помещениями недействительным по основаниям, установленным Гражданским кодексом для признания сделки недействительной, а также если при обмене нарушены требования Жилищного кодекса²⁵. В этом случае стороны договора об обмене подлежат переселению в ранее занимаемые жилые помещения.

Согласно Гражданскому кодексу недействительной признается сделка: не соответствующая закону или иному правовому акту (ст. 168 ГК), совершенная с целью, противной основам правопорядка и нравственности (ст. 169 ГК); совершенная гражданином, признанным недееспособным (ст. 171 ГК), и т.п.

В плане восстановления нарушенных прав представляют интерес также ст. 56 ЖК, предусматривающая возможность обжалования решения о снятии с учета нуждающихся в жилых помещениях в судебном порядке; ст. 66, 79 ЖК и проч.

²⁵ Требования к обмену жилыми помещениями содержатся: в ст. 72 (согласие органов опеки и попечительства на обмен жилого помещения, в которых проживают несовершеннолетние, а также признанные недееспособными или ограниченными в дееспособности); в ст. 73 (условия, при которых обмен жилыми помещениями не допускается).

§ 5 Необходимость обеспечения сохранности жилищного фонда, а также необходимость использования жилого помещения по назначению

Статьи 65—68 ЖК посвящены обязанностям наймодателя и нанимателя жилого помещения, в том числе по обеспечению сохранности жилищного фонда. Статьей 67 ЖК предусмотрена *обязанность нанимателя использовать жилое помещение по назначению* в пределах, установленных Жилищным кодексом. Нарушение такой обязанности, а также разрушение или повреждение жилища влекут за собой расторжение договора социального найма жилого помещения, что предусматривается ст. 83 ЖК (аналогичные нарушения влекут за собой расторжение договора «коммерческого» найма – ст. 687 ГК).

Следует отметить, что требование об использовании жилья по назначению законодатель адресует также собственнику жилого помещения (ст. 288 ГК). Ответственность за невыполнение им этой обязанности предусматривается ст. 293 ГК.

Обязанность собственника поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии определена ст. 30 ЖК (ч. 4). Гражданский кодекс (гл. 18) не содержит прямого указания на обязанность собственника по надлежащему содержанию жилого помещения, однако предусмотренная ст. 293 ГК ответственность за бесхозяйственное обращение с жильем подтверждает наличие такой обязанности.

В определенном объеме обязанности нанимателя жилого помещения, а также собственника по пользованию жильем, содержанию и сохранности жилищного фонда определены *Правилами пользования жилыми помещениями*. Права и обязанности сторон по договору социального найма определены также *Типовым договором социального найма жилого помещения*.

Требование о необходимости обеспечения сохранности жилищного фонда способствует (последовательно и закономерно) реализации *принципа безопасности жилища*.

Согласно ст. 15 ЖК *жилое помещение должно отвечать установленным санитарным и техническим требованиям*. В случае признания жилья непригодным для проживания проживающие в нем граждане подлежат выселению с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения (ст. 85, 87 ЖК).

Размещение в жилых помещениях промышленных производств не допускается (ст. 17 ЖК, ст. 288 ГК). Органы государственной власти и органы местного самоуправления обеспечивают контроль за соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим требованиям (п. 6 ст. 2 ЖК).

Необходимо уделить внимание следующему положению Конституции РФ. *Граждане, осуществляя жилищные права и исполняя обязанности, не должны нарушать права, свободы и законные интересы других граждан*. Данная норма содержится в ст. 17 Конституции РФ. Статья 17 ЖК устанавливает, что пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в нем граждан, соседей.

Как правило, нарушение прав и интересов других граждан связано с нарушением обязанностей по пользованию жилым помещением, т.е. соблюдение гражданами таких обязанностей есть гарантия соблюдения прав и интересов других граждан.

Статья 83 ЖК предусматривает расторжение договора социального найма и выселение без предоставления другого жилья в случае *систематического нарушения прав и законных интересов соседей*.

Такое нарушение может выразиться в виде антиобщественных (аморальных) действий в квартире или доме. Нарушение прав и интересов других граждан может иметь место также

в случаях использования жилого помещения не по назначению (например, переоборудование жилого помещения под офисное), переустройства и перепланировки жилого помещения, вселения поднаймателей и временных жильцов и т.д. В целях защиты законных прав и интересов членов семьи и соседей в указанных случаях Жилищный кодекс предусматривает основания и порядок переустройства и перепланировки жилых помещений (ст. 26 ЖК), сдачи в поднаем (ст. 76 ЖК), вселения временных жильцов (ст. 80 ЖК).

4 глава. Жилищные отношения

§ 1 Виды жилищных отношений. Участники жилищных отношений

Жилищные отношения – как некая значительная часть общественных отношений – являются предметом регулирования жилищного права.

Участниками жилищных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

Жилищные отношения – это главным образом отношения, обеспечивающие удовлетворение потребности граждан в жилье. В их число входят отношения, складывающиеся по поводу: учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий; предоставления жилых помещений; пользования жилыми помещениями; использования жилищного фонда; оплаты жилья; управления жилищным фондом, его содержания и др.

В орбиту жилищных отношений вовлечены также отношения по поводу «ограниченного» распоряжения жилым помещением – в частности, в числе прав нанимателя жилого помещения по договору социального найма содержится право на его обмен. Вопросы обмена выходят за круг отношений по пользованию жилыми помещениями, поскольку содержат элементы распоряжения этим жилым помещением (которое не является собственностью нанимателя).

Отношения по оказанию гражданам коммунальных услуг неотделимы от жилищных отношений по использованию жилья. Так, *обязанностью наймодателя* является обеспечение предоставления нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества (п. 4 ч. 2 ст. 65 ЖК), а *обязанность нанимателя* – своевременно оплатить такие услуги (ст. 67 ЖК). Эти обязательства являются составляющими жилищных отношений.

Отношения по найму жилых помещений особо значимы в числе жилищных отношений. Они являются, прежде всего, отношениями по пользованию жилым помещением, т.е. связаны с реальным удовлетворением потребности в жилье.

Гражданский кодекс обозначает особую разновидность договора найма жилого помещения в государственном и муниципальном фондах социального использования – **договор социального найма жилого помещения** (ст. 672 ГК). Договор социального найма заключается по основаниям, на условиях и в порядке, предусмотренных жилищным законодательством (п. 3 ст. 672 ГК). Таким образом, как отмечено *П.И. Седугиным*: «Гражданский кодекс РФ не ставит задачу регулировать социальный наем»²⁶.

Отдельные авторы утверждают, что договор найма жилого помещения (регулируемый нормами гл. 35 ГК) и договор социального найма (регулируемый жилищным законодательством) – два разных типа договора²⁷. Однако общие позиции договоров – стороны договора, объект

²⁶ См.: Седугин П.И. Указ. соч. С. 83.

²⁷ См.: Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. М., 2005. С. 662.

договора, форма его и проч. – позволяют сделать вывод, что они являются **разновидностями** договора жилищного найма²⁸.

Содержащееся в ст. 671 ГК общее определение договора найма жилого помещения свидетельствует о том, что договор является консенсуальным (содержание договора – «обязуется предоставить»), возмездным («за плату») и двусторонним (наймодатель—наниматель).

ТОЧКА ЗРЕНИЯ

В юридической литературе нет единого мнения по вопросу некоторых отношений, связанных с реализацией жилищных потребностей граждан, в частности, по поводу строительства жилого дома.

Так, одни авторы считают, что строительство и реконструкция жилища отнесены к сфере жилищных правоотношений²⁹.

Другие, в частности *Ю.К. Толстой*, придерживаются иного мнения. «Жилищное законодательство не распространяется на отношения по строительству и реконструкции жилых домов независимо от того, кто выступает в них в качестве инвестора, заказчика и подрядчика»³⁰. Эта точка зрения представляется более правильной. Отношения, связанные со строительством жилого дома, подлежат регламентации главным образом нормами градостроительного законодательства, земельного и отчасти гражданского³¹.

В соответствии со ст. 40 Конституции РФ Жилищным кодексом определены категории граждан, имеющих право на получение жилья по договору социального найма (ст. 49 ЖК). В Жилищном кодексе установлен порядок обеспечения жилыми помещениями по договору социального найма (ст. 57), обозначены стороны договора (ст. 60), предмет договора социального найма жилого помещения (ст. 62), форма этого договора (ст. 63), предусматриваются права и обязанности его сторон (ст. 65, 67), а также ответственность за нарушение жилищного законодательства и условий договора (ст. 66, 68). Из числа прав нанимателя жилого помещения по договору социального найма следует отметить ряд положений, предоставляющих ему право распоряжения жилым помещением: ст. 72 ЖК – обмен жилого помещения; ст. 76 ЖК – сдача жилого помещения в поднаем; ст. 80 ЖК – вселение временных жильцов.

В отношении «коммерческого» найма по данному вопросу следует обратиться к ст. 680 («Временные жильцы») и ст. 685 («Поднаем жилого помещения») ГК.

Следует отметить, что реализация нанимателем жилого помещения права по распоряжению жильем зависит от воли наймодателя. Так, для реализации права на обмен жилья по договору социального найма (ст. 72 ЖК), права на сдачу жилого помещения в поднаем (ст. 76 ЖК, ст. 685 ГК) нанимателю жилья необходимо согласие наймодателя. Заселение временных жильцов возможно с предварительным уведомлением наймодателя. Наймодатель может запретить проживание временных жильцов в случаях, предусмотренных ст. 80 ЖК и ст. 680 ГК.

Изменение договора социального найма предусматривается ст. 82 ЖК (об объединении граждан, проживающих в квартире по отдельным договорам социального найма, в одну семью с заключением одного договора на все помещения, а также о замене нанимателя).

²⁸ См.: *Толстой Ю.К.* Гражданское право: Учебник (гл. 34 «Жилищное право») / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М., 2006. С. 279.

²⁹ См.: *Кичихин А.Н., Марткович И.Б., Щербакова И.Л.* Жилищные права. Пользование и собственность: комментарии и разъяснения. М., 1997. С. 7.

³⁰ *Толстой Ю.К.* Жилищное право: Учеб. пособие. М., 1996. С. 10.

³¹ См.: *Седугин П.И.* Жилищное право: Учебник для вузов. М., 1997. С. 9.

Кодекс не содержит положения о разделе жилой площади. Такой случай изменения договора предусматривался ст. 86 ЖК РСФСР. Законодатель отказался от подобного способа изменения договора социального найма, поскольку раздел жилой площади приводил к росту числа квартир коммунального заселения³².

Необходимо обратить внимание на то, что договор социального найма изменяется также в случаях: вселения в жилое помещение других граждан в качестве членов семьи нанимателя (ч. 2 ст. 70 ЖК); предоставления освободившихся жилых помещений в коммунальной квартире (ст. 59 ЖК). Изменение договора социального найма может последовать в результате переустройства и (или) перепланировки жилого помещения (гл. 4 ЖК), а также капитального ремонта или реконструкции дома (ст. 88 ЖК).

Следует внести изменения в договор социального найма в случае, если материальное положение семьи изменилось (она перестала быть малоимущей), поскольку в данном случае возникает обязанность вносить плату за наем жилого помещения, от которой граждане, признанные в установленном порядке малоимущими, освобождаются (ч. 9 ст. 156 ЖК).

Изменение договора «коммерческого» найма имеет место в случаях замены нанимателя (ст. 686 ГК), вселения других граждан в жилое помещение (ст. 679 ГК). Кроме того, оно возможно в случае переоборудования жилого дома (ст. 681 ГК).

Статьи 83—91 ЖК посвящены вопросам расторжения договора социального найма жилого помещения и выселения; ст. 101 и 103 – расторжению договоров найма жилых помещений специализированного жилищного фонда и выселению из этих помещений. Расторжение договора «коммерческого» найма и выселение из жилого помещения, занимаемого по такому договору, предусмотрены ст. 687 и 688 ГК.

Отношения собственности на жилое помещение находятся в тесной связи с жилищными отношениями. Право собственности служит основанием для возникновения жилищных отношений: право пользования жилым помещением собственником этого помещения является одним из трех составляющих права собственности (владение, пользование, распоряжение).

Вопросам собственности на жилые помещения посвящена гл. 18 ГК: ст. 288 этой главы определяет назначение жилого помещения, права собственника на сдачу помещения в пользование другим лицам; ст. 289, 290 обозначают общее имущество многоквартирного дома и его принадлежность; ст. 292 устанавливает права члена семьи собственника жилого помещения; ст. 293 предусматривает принудительное изъятие жилого помещения на условиях и в порядке, установленных этой статьей. Вопросы пользования жилым помещением, принадлежащим гражданину на праве собственности, содержатся в ст. 30 и 31 ЖК.

Участниками жилищных отношений являются также граждане, которым жилые помещения предоставляют (в пользование) арендаторы этих помещений.

Вопросы аренды имущества подлежат регламентации гражданским законодательством (см. гл. 34 ГК). Вместе с тем согласно ст. 671 ГК РФ арендатор жилого помещения (юридическое лицо) может использовать арендованное жилое помещение только для проживания граждан.

Таким образом, необходимо определить вид договора, на основании которого гражданин вправе пользоваться жилым помещением, предоставленным арендатором этого помещения.

Одни авторы считают, что арендованное жилье может сдаваться гражданам в поднаем (ст. 615 ГК). По мнению других, арендованное жилое помещение может быть предоставлено гражданам на началах социального найма, и на началах «коммерческого» найма, и на иных основаниях.

³² Однако следовало бы учитывать и интересы граждан, желающих, например, устранить конфликты в семье.

Не вызывает сомнений позиция, согласно которой арендатор жилого помещения (юридическое лицо) может предоставить его гражданину на условиях «коммерческого» найма (п. 4 ч. 3 ст. 19 ЖК). Что касается договоров социального найма и поднайма, то они неприемлемы по следующим основаниям.

Существенные условия заключения договора социального найма (признание гражданина нуждающимся в жилье, издание административного акта, предшествующего заключению договора), а также то обстоятельство, что по этому договору жилое помещение предоставляется в бессрочное пользование (ст. 60 ЖК), а арендатору имущество передается во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 606 ГК), делают невозможным заключение договора социального найма.

Поднаем жилого помещения есть урегулированные отношения нанимателя с поднаимателем-гражданином, которому жилое помещение передается в пользование по договору поднайма. Нанимателем жилого помещения по договору «коммерческого» найма может быть **только гражданин** (ст. 677 ГК) (так же как и по договору социального найма – ст. 60 ЖК). Таким образом, в рассматриваемом случае применение норм о поднаеме (ст. 615 ГК) неприемлемо.

Право пользования жильем возникает также у членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма (ст. 69 ЖК); у граждан, постоянно проживающих в жилом помещении по договору «коммерческого» найма совместно с нанимателем (ст. 677 ГК).

Что касается членов семьи собственника жилья, то для них право пользования основано на семейных отношениях с этим собственником (ст. 31 ЖК). Согласно ст. 292 ГК члены семьи собственника жилого помещения, проживающие в этом помещении, имеют право пользования жильем на условиях, предусмотренных жилищным законодательством.

В доме жилищного и жилищно-строительного кооператива (до внесения паевого взноса за квартиру) право пользования пайщика основано на его членстве в кооперативе. Право пользования жилым помещением членов его семьи обусловлено семейными отношениями.

Если собственник жилого дома сдает его внаем, право пользования возникает у нанимателя такого помещения. Вопросы подобного найма (как уже упоминалось) регулируют нормы гл. 35 ГК. Сдача жилого помещения внаем в кооперативном доме (до выплаты пая) предусматривается ст. 128 ЖК. Право пользования жилым помещением возникает у поднаимателей и временных жильцов. Однако ни те, ни другие не приобретают самостоятельного права пользования жильем (см. ст. 76 и 80 ЖК; ст. 680 и 685 ГК).

Пользование специализированными жилыми помещениями регулируется статьями раздела IV ЖК. Это жилье имеет особый правовой режим. Оно рассчитано на то, чтобы обеспечить граждан жильем на определенный период (время работы, учебы, службы и т.п.). Проживающие в таких жилых помещениях существенно ограничены в правах по пользованию жильем.

Частью 3 ст. 4 ЖК установлено, что положения Кодекса применяются к жилищным отношениям с участием иностранных граждан, лиц без гражданства, иностранных юридических лиц, если иное не установлено данным Кодексом или другим федеральным законом. Определенные ограничения установлены. Так, ч. 5 ст. 49 ЖК предусматривает, что жилые помещения по договорам социального найма не предоставляются иностранным гражданам, лицам без гражданства, если международным договором Российской Федерации не предусмотрено иное.

Субсидии на оплату жилых помещений и коммунальных услуг не предоставляются иностранным гражданам, если международными договорами Российской Федерации не предусмотрено иное (ч. 12 ст. 159 ЖК); Законом о приватизации жилых помещений право на

приватизацию жилья предоставлено только гражданам РФ; на определенных территориях (закрытые, пограничные и проч.) могут быть предусмотрены ограничения для проживания иностранных граждан.

Согласно ст. 1194 ГК Правительством РФ могут быть установлены ответные ограничения (реторсии) в отношении имущественных и личных неимущественных прав граждан и юридических лиц тех государств, в которых имеются специальные ограничения имущественных и личных неимущественных прав российских граждан и юридических лиц.

Следует отметить, что установленный ст. 4 ЖК **перечень жилищных отношений является закрытым**. Вряд ли это правильно. Данный перечень не является исчерпывающим, Кодекс предусматривает ряд иных отношений, не обозначенных в этом перечне. Статья 4 ЖК РФ определяет в качестве регулируемых жилищным законодательством отношений по поводу **пользования** жилыми помещениями частного жилищного фонда (п. 2 ч. 1). Вместе с тем обратимся к ст. 30 ЖК. Частью 1 этой статьи предусматривается, что собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и **распоряжения** принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами использования, которые установлены Кодексом. И далее, часть 2 данной статьи устанавливает право собственника жилого помещения предоставлять это помещение во владение и (или) пользование гражданину на основании договоров найма, безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу по договору аренды или на ином законном основании.

В перечне не упомянуты также отношения по распоряжению общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, тогда как в ч. 2 ст. 36 ЖК предусматривается, что собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных ЖК и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в доме.

Кроме того, в перечне указаны отношения, которые, строго говоря, не являются жилищными. Так, отношения по учету жилищного фонда, по контролю за использованием и сохранностью жилищного фонда (п. 5 и 12 ч. 1 ст. 4 ЖК) являются административными, основанными на властных полномочиях органов, осуществляющих такую деятельность.

И, наконец, вряд ли целесообразно относить к жилищным отношениям «создание и деятельность» жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья; эти вопросы подлежат отнесению к гражданскому законодательству (ст. 116 и 291 ГК).

§ 2 Правовое регулирование жилищных отношений

Жилищный кодекс определил основы правового регулирования жилищных отношений, перечислив полномочия Российской Федерации, субъектов РФ, а также органов местного самоуправления в регламентации этих отношений (ст. 12, 13, 14 ЖК). Отсутствие в жилищном законодательстве четких норм, определяющих границы ведения Российской Федерации и ее субъектов в регулировании жилищных отношений, к сожалению, являлось причиной возникновения определенных конфликтов.

Разграничение полномочий, как уже отмечалось, никоим образом не означает «разделение» предметов регулирования. Единые общие подходы и единообразие требований к пользованию жильем, содержанию и использованию жилищного фонда вызывают необходимость общего регулирования ряда вопросов, касающихся жилищных отношений. Исходя из общих норм федеральных законов, эти вопросы подлежат регламентации субъектами РФ в той мере, в какой они не урегулированы Российской Федерацией, а также вопросы, отнесенные к их ведению Российской Федерацией.

Так, к полномочиям субъекта РФ Жилищный кодекс относит: определение порядка ведения органами местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма; 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 (ст. 13 ЖК).

Полномочия органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений определены ст. 12 ЖК, субъекта РФ – ст. 13, органов местного самоуправления – ст. 14 ЖК.

Вопросы эти находятся в несомненной **связи** между собой и определенной **зависимости**.

К полномочиям органов государственной власти **Российской Федерации** отнесено определение порядка государственного учета жилищных фондов (ч. 1 ст. 12 ЖК), к полномочиям органов государственной власти **субъекта РФ** — государственный учет жилищного фонда субъекта РФ (ст. 13 ЖК). **Органы местного самоуправления** осуществляют учет муниципального жилищного фонда.

Согласно п. 3 ст. 12 **Российская Федерация** определяет основания признания малоимущих граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма. Пунктом 3 ст. 13 ЖК предусмотрено, что **субъекты РФ** устанавливают порядок 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; **органы местного самоуправления** устанавливают размер 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 (п. 2 ч. 1 ст. 14, ст. 49 ЖК).

В вопросах обеспечения жилыми помещениями малоимущих граждан по договору социального найма **Российская Федерация** определяет порядок предоставления жилья (см. ст. 57 ЖК); **субъект РФ** — порядок ведения органами местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма (ч. 7 ст. 52 ЖК); **органы местного самоуправления** непосредственно

ведут такой учет, а также предоставляют малоимущим гражданам по договорам социального найма жилые помещения муниципального жилищного фонда (п. 5 ч. 1 ст. 14, ст. 49 ЖК).

Российская Федерация определяет иные категории граждан в целях предоставления им жилых помещений фонда РФ, порядок предоставления жилых помещений жилищного фонда РФ гражданам, которые нуждаются в жилых помещениях и категории которых установлены федеральным законом (п. 5 и 6 ст. 12, ч. 3 ст. 49 ЖК). **Субъекты РФ** решают аналогичные вопросы в отношении предоставления жилых помещений фонда субъекта РФ (п. 4 и 5 ст. 13, ч. 3 ст. 49 ЖК). **Органы местного самоуправления** могут предоставлять жилые помещения категориям граждан, указанным в ч. 3 ст. 49 ЖК, по договорам социального найма из муниципального жилищного фонда в установленном ЖК порядке, если иной порядок не предусмотрен федеральным законом или законом субъекта РФ и если орган местного самоуправления будет в установленном порядке наделен государственными полномочиями на обеспечение указанных категорий граждан жилыми помещениями (ч. 4 ст. 49 ЖК). Данное положение основано на нормах ст. 132 Конституции РФ (см. также Федеральный закон от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»).

Российская Федерация определяет основания предоставления специализированных жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда; субъект РФ — порядок предоставления специализированных жилых помещений жилищного фонда субъекта РФ; **орган местного самоуправления** — порядок предоставления жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда (см. соответственно: п. 7 ст. 12, п. 2 ст. 13, п. 4 ч. 1 ст. 14, а также гл. 10 ЖК).

Основание и порядок признания жилых помещений непригодными для проживания устанавливает **Российская Федерация** (п. 11 ст. 12 ЖК); **субъект РФ** вправе признать непригодными для проживания жилые помещения своего фонда (ч. 6 ст. 13 ЖК); **орган местного самоуправления** — признать непригодными для проживания жилые помещения муниципального жилищного фонда (п. 8 ч. 1 ст. 14 ЖК). Порядок и основания признания жилых помещений непригодными для проживания определяются уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти³³ (ч. 4 ст. 15 ЖК). К компетенции РФ отнесено также признание непригодными для проживания жилых помещений федерального жилищного фонда (п. 12 ст. 12 ЖК).

Определение условий и порядка переустройства жилых помещений возложено на **Российскую Федерацию** (п. 10 ст. 12 ЖК), а согласование переустройства (согласно п. 7 ч. 1 ст. 14 ЖК) — на **органы местного самоуправления** (см. гл. 4 ЖК).

В части контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда: **Российская Федерация, субъект РФ и орган местного самоуправления** осуществляют контроль в пределах принадлежащего каждому жилищного фонда (п. 17 ст. 12, п. 8 ст. 13, п. 9 ч. 1 ст. 14 ЖК).

К исключительной компетенции Российской Федерации отнесены вопросы:

установления требований к содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и определения порядка организации и деятельности ЖК, ЖСК и ТСЖ (п. 2, 8, 9 ст. 12, раздел V и VI ЖК);

установления правил пользования жилыми помещениями, требований к жилым помещениям, их содержанию (п. 2, 13 ст. 12, ч. 4 ст. 17 ЖК);

определения оснований, порядка и условий выселения граждан из жилых помещений (п. 14 ст. 12, ст. 83—91, 79, 80, 103 ЖК. См. также ст. 687 и 688 ГК. В отношении собственного жилья следует иметь в виду ст. 293 ГК «Прекращение права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение»);

³³ Изменения в ст. 15 ЖК РФ — Федеральный закон от 27 марта 2008 г. № 160-ФЗ.

установления структуры платы за жилое помещение и коммунальные услуги, порядка расчета и внесения такой платы (п. 16 ст. 12, раздел VII ЖК);

правового регулирования отдельных видов сделок с жилыми помещениями (п. 15 ст. 12 ЖК).

Что касается установления правил пользования жильем, вопросов оплаты жилья, а также оснований выселения из жилых помещений, то, безусловно, к регламентации столь значимых вопросов в сфере жилищных отношений должны применяться единые требования.

Отнесение вопросов ЖСК, ТСЖ, содержания общего имущества в многоквартирном доме и в части правового регулирования отдельных видов сделок с жилыми помещениями к исключительной компетенции Российской Федерации обусловлено следующим. Сделки (за исключением, в частности, обмена жилья, поднайма); право собственности на жилые помещения; добровольное объединение участников общей собственности на жилой многоквартирный дом – это область гражданского законодательства (гл. 9, 18, ст. 116 ГК). Тем самым субъекты РФ не вправе регулировать данные вопросы (см. ст. 71 Конституции РФ, ст. 3 ГК, согласно которой гражданское законодательство состоит только из федеральных законов).

К компетенции субъекта РФ согласно ч. 9 ст. 57 ЖК отнесено установление порядка определения общей площади в случаях, предусмотренных ч. 8 данной статьи ЖК.

В компетенции органов местного самоуправления находятся вопросы принятия решений о переводе жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые (п. 6 ч. 1 ст. 14; гл. 3 ЖК); установления учетной нормы и нормы предоставления жилья (ч. 5 и 2 ст. 50 ЖК).

В субъектах РФ – городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге перечни вопросов, отнесенных Жилищным кодексом к полномочиям органов местного самоуправления, определяются законами данных субъектов РФ. Иные вопросы, отнесенные Жилищным кодексом к полномочиям органов местного самоуправления и не включенные в указанные перечни, решают органы государственной власти данных субъектов РФ (ч. 2 ст. 14 ЖК – см. ч. 3 ст. 156, ч. 1 ст. 157, ч. 4 ст. 158 и проч.).

Перечни вопросов, отнесенных к полномочиям органов государственной власти РФ, субъектов РФ и органов местного самоуправления ст. 12—14 ЖК, не являются исчерпывающими (собственно, перечни и не являются закрытыми).

Так, помимо определяемых ст. 12 ЖК, **к полномочиям Российской Федерации отнесено:**

установление перечня соответствующих заболеваний, при которых проживание с лицом, страдающим этим заболеванием, в одной квартире невозможно, для решения вопросов постановки на учет нуждающихся в жилье (ст. 51 ЖК), а также предоставления жилого помещения (ст. 58 ЖК);

установление порядка признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу (ч. 10 ст. 32 ЖК);

осуществление выкупа жилого помещения в случае изъятия земельного участка для нужд Российской Федерации (ч. 1 и 6 ст. 32 ЖК);

установление правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (ст. 39 ЖК);

установление категорий граждан, нуждающихся в специальной социальной защите (ст. 98 ЖК);

утверждение типового договора социального найма жилого помещения (ст. 63 ЖК);

утверждение типовых договоров найма специализированных жилых помещений (ст. 100 ЖК).

Иные вопросы, решаемые Российской Федерацией, могут быть определены другими федеральными законами (п. 18 ст. 12 ЖК).

К полномочиям субъектов РФ (помимо определяемых ст. 13 ЖК) отнесено установление категорий граждан, нуждающихся в специальной социальной защите (ст. 98 ЖК), установление порядка управления многоквартирным домом, все помещения которого находятся в собственности субъекта РФ (ст. 163 ЖК); осуществление выкупа жилого помещения в случае изъятия земельного участка для нужд субъекта РФ (ч. 1 и 6 ст. 32 ЖК); установление категорий граждан, которым предоставляются служебные жилые помещения фонда субъекта РФ (ст. 104 ЖК), и т.д. Иные вопросы могут быть определены согласно положению п. 9 ст. 13 ЖК.

К полномочиям органов местного самоуправления (помимо указанных в ст. 14 ЖК) отнесено установление учетной нормы и нормы предоставления (ст. 50 ЖК); осуществление выкупа жилого помещения в случае изъятия земельного участка для муниципальных нужд (ч. 1 и 6 ст. 32 ЖК); установление категорий граждан, которым предоставляются служебные жилые помещения муниципального фонда (ст. 104 ЖК), и т.д.

Основополагающими при решении вопросов разграничения полномочий Российской Федерации и субъектов РФ по регулированию жилищных отношений являются положения Конституции РФ. Так, согласно ст. 71 Конституции РФ в ведении Российской Федерации находятся вопросы **регулирования и защиты** прав и свобод человека и гражданина; в соответствии со ст. 72 Конституции РФ в ведении субъектов РФ – **защита** прав и свобод человека и гражданина. Данная позиция отражена в Федеральном законе от 6 октября 1999 г. № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации».

В частности, ст. 21 названного Закона предусмотрено, что высший исполнительный орган государственной власти субъекта РФ осуществляет в пределах своих полномочий меры по **реализации, обеспечению и защите** прав и свобод человека и гражданина.

Напомним, что до принятия соответствующих федеральных законов по вопросам совместного ведения субъекты РФ вправе осуществлять собственное правовое регулирование. Вместе с тем при принятии соответствующего федерального акта законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации должны быть приведены в соответствие с принятым федеральным законом.

Согласно ст. 78 Конституции РФ федеральные органы исполнительной власти по соглашению с органами исполнительной власти субъектов РФ могут передавать им часть своих полномочий, если это не противоречит Конституции РФ и федеральным законам. Органы исполнительной власти субъектов РФ по соглашению с федеральными органами исполнительной власти также могут передавать им часть своих полномочий. Данное положение воспроизводит, в частности, ст. 13 Федерального конституционного закона от 17 декабря 1997 г. № 2-ФКЗ «О Правительстве Российской Федерации».

Статья 132 Конституции РФ предусматривает, что закон может наделять органы местного самоуправления отдельными государственными полномочиями с передачей необходимых для их осуществления материальных и финансовых средств. Это положение продублировано другими федеральными законами: от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», от 25 сентября 1997 г. № 126-ФЗ «О финансовых основах местного самоуправления в Российской Федерации» и проч.

Статья 133 Конституции РФ устанавливает, что местное самоуправление гарантируется правом на судебную защиту, на компенсацию дополнительных расходов, возникших в результате решений, принятых органами государственной власти, запретом на ограниче-

ние прав местного самоуправления, установленных Конституцией РФ и федеральными законами.

§ 3 Основные этапы формирования (развития) жилищных отношений

Складывающиеся в обществе на любом этапе его развития жилищные отношения требуют их четкой регламентации в нормативных актах. Необходимость решения жилищных проблем влияет на формирование новых институтов жилищного законодательства, упразднение существующих.

Вместе с тем в развитии законодательства следует отметить преемственность отдельных его норм. В основе каждого последующего поколения российских нормативных актов ряд предыдущих положений либо сохраняется в неизменном виде, либо трансформируется с учетом социально-экономических условий общества.

В связи с этим хотелось бы обратить внимание на отдельные нормы действующего жилищного законодательства, являющиеся результатом последовательного развития ранее действовавших, т.е. закономерно «вытекающие из прошлого».

Так, существенным условием, обеспечивающим устойчивость жилищных прав граждан, является возможность расторжения договора жилищного найма (социальный и коммерческий наем) и выселения по требованию наймодателя лишь по основаниям, предусмотренным законом, и только в судебном порядке³⁴.

Судебный порядок расторжения договора по требованию наймодателя предусматривался ГК РСФСР 1964 г. (ст. 330), нормы которого применялись к договору жилищного найма до принятия Основ жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик (1982 г.) и ЖК РСФСР (1983 г.). ГК РСФСР 1922 г. (ст. 171) предусматривал судебный порядок расторжения договора найма, определив основания расторжения и установив, что выселение в административном порядке допускается лишь в случаях, особо указанных в законе.

Положения ст. 64 ЖК и ст. 675 ГК, предусматривающих **сохранение договора найма жилого помещения** при переходе права собственности на него, отражают нормы ст. 170 ГК РСФСР 1922 г., которой было установлено, что при переходе права собственности на имущество от наймодателя к другому лицу договор найма сохраняет силу для нового собственника, а также ст. 288 ГК РСФСР 1964 г., которая воспроизводила указанное положение ГК РСФСР 1922 г.

Требование **об использовании имущества по назначению** содержалось в ГК РСФСР 1922 г. (ст. 160). Договор найма жилого помещения (приложение 2 к Инструкции МКХ РСФСР от 30 августа 1947 г. № 727) прямо предусматривал, что «съемщик» обязан пользоваться помещением исключительно по его прямому назначению. Статья 283 ГК РСФСР 1964 г., подлежавшая применению к договору найма жилого помещения (ст. 295 Кодекса), обязывала нанимателя пользоваться имуществом в соответствии с договором и назначением имущества.

В современном законодательстве данное положение отражено в ст. 678 ГК и ст. 67 ЖК.

Право нанимателя **сдать имущество в поднаем**, предусматриваемое ГК РСФСР 1922 и 1964 г., нашло отражение (развитие) в ЖК РСФСР (ст. 76, 77, 80).

Неизменным положением данного института является то, что поднаниматель не приобретает самостоятельного права пользования жилым помещением. Так, ст. 168 ГК РСФСР 1922 г. предусматривала, что наниматель вправе «отдавать» все нанятое имущество или часть его в поднаем, оставаясь ответственным по договору найма перед наймодателем. Аналогичная норма содержалась в ГК РСФСР 1964 г. (ст. 320).

³⁴ См. ст. 83 ЖК; ст. 687 и 688 ГК; постановление Конституционного Суда РФ от 5 февраля 1993 г. № 2-П.

Согласно ст. 76 ЖК лица, проживающие в жилом помещении на основании договора поднайма, самостоятельного права на это помещение не имеют. Статья 685 ГК устанавливает, что поднаниматель не приобретает самостоятельного права пользования жилым помещением, ответственным перед наймодателем по договору найма остается наниматель.

Статья 153 ГК РСФСР 1922 г. предусматривала **письменную форму договора найма** всякого **имущества**, заключаемого на срок более одного года. Письменная форма договора, оформляющего право пользования жилым помещением, устанавливалась постановлением ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 г.³⁵ и ст. 299 ГК РСФСР 1964 г. Примечательно, что дореволюционное законодательство также содержало подобное требование. Так, ст. 1700 Свода законов Российской империи 1910 г. (том 10, часть 1; Свод законов гражданских) предусматривалось, что договоры о найме недвижимого имущества составляются письменно.

Требование о письменной форме договора жилищного найма содержится в ст. 63 ЖК, ст. 674 ГК.

Статья 683 ГК, устанавливающая, что договор «коммерческого» найма жилого помещения **заключается на срок**, не превышающий 5 лет, «повторяет» положение ст. 24 постановления ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 г., согласно которой договоры заключались на определенный срок, но не свыше 5 лет, а также ст. 299 ГК РСФСР 1964 г. Однако следует отметить, что пятилетний срок договора найма жилого помещения, предусмотренный частью первой ст. 299 ГК РСФСР 1964 г., подлежал применению к найму помещений публичных форм собственности. Часть вторая этой статьи гласила, что договор найма жилого помещения в домах, принадлежащих гражданам на праве собственности, заключается на срок, определяемый соглашением сторон.

Статья 683 ГК, устанавливающая предельный 5-летний срок договора найма жилого помещения, подлежит применению к жилью всех форм собственности.

Интересно отметить, что дореволюционное законодательство предусматривало ограничение срока найма имущества. Так, согласно ст. 1692 Свода законов Российской империи недвижимое частное имущество запрещалось отдавать внаем сроком свыше 12 лет.

Несомненно значимыми являются положения ст. 687 ГК и ст. 83 ЖК о **расторжении договора** жилищного найма в случае несвоевременного внесения нанимателем платы за жилое помещение. Аналогичная норма содержалась в ст. 171 ГК РСФСР 1922 г. (срок – 3 месяца), ст. 30 постановления ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 г. (срок – 3 месяца), а также ст. 333 ГК РСФСР 1964 г. (в случаях систематического невнесения «квартирной платы»).

Следует обратить внимание, что выселение производилось без предоставления другого жилого помещения. На таких же условиях выселяются лица в соответствии со ст. 687 и 688 ГК, заключившие договор коммерческого найма. Что касается ст. 90 ЖК, выселение из жилых помещений, занимаемых по договору социального найма, производится с предоставлением другого помещения по норме площади общежития.

Приведенные нормы российского законодательства, свидетельствующие об определенной зависимости последующих от ранее действовавших, в значительной степени не исчерпываются обозначенными. Подобную связь можно проследить в части ряда прав и обязанностей нанимателя жилого помещения (обмен, сохранение права пользования жильем, содержание жилого помещения в должном состоянии и т.п.), в отношении основания заселения жилого помещения, оплаты жилья и т.д.

Большой интерес представляет такой столь значимый институт законодательства, как **договор жилищного найма**.

³⁵ СЗ СССР. 1937. № 69. Ст. 314.

Пользование жилым помещением согласно требованиям ряда поколений российских законов осуществлялось главным образом по договору имущественного найма, в последующем – по договору жилищного найма.

Договорной характер отношений в дореволюционной России являлся правовой формой использования имущества, принадлежащего казне, уделам, городам, а также частного имущества. Пользование жильем осуществлялось по договору имущественного найма.

Свод законов Российской империи 1910 г. (том 10, часть II, Свод законов гражданских) содержал положения, касавшиеся обязательств по договорам, их исполнения и прекращения.

Договор составлялся по взаимному согласию сторон, цель его должна была быть «непротивна законам, благочинию и общественному порядку», а исполнение должно было быть «по точному оных разуму, не уважая побочных обстоятельств и невзирая ни на каких особ» (ст. 1528, 1536).

Договоры о найме недвижимого имущества, каковыми являются жилые дома, составлялись письменно (ст. 1700). Недвижимое частное имущество запрещалось отдавать внаем сроком свыше 12 лет (ст. 1692). Договор найма должен был содержать в качестве обязательных условий определение предмета договора, срока и цены. Статьей 1691 в отношении частного имущества предусматривались сверх обязательных условий «всякие другие произвольные условия, законам непротивные, как то: права и обязанности хозяина и наемщика, правила пользования имуществом, ответственность за ущерб, порчу и за самую гибель оного, и тому подобное».

Договор имущественного найма мог быть расторгнут во всякое время «по обоюдному согласию» сторон, исключение составляли договоры, заключенные с казною (ст. 1545). Об определенной стабильности договора свидетельствует ст. 1705, согласно которой «хозяин» был не вправе отказать «наемщику» до окончания срока найма, «хотя бы кто предлагал и большую перед ним цену». В свою очередь, другая сторона договора (наемщик) не вправе была отказаться от платежа договорной цены до истечения определенного условием договора срока.

Представляет несомненный интерес высказывание *А.Н. Иванова* в отношении договора имущественного найма, его «оценка» актов Свода законов Российской империи. Он считает, что современный вид этот договор получил в Своде законов, а последующие законодательные акты «лишь отчасти дополняли этот институт»³⁶.

Правовое регулирование отношений по найму жилья различалось в разные периоды существования Советского государства. До принятия ЖК РСФСР эти отношения подлежали регламентации гражданским законодательством (ГК РСФСР 1922 г. и 1964 г.). Причем к договору найма жилья применялись положения об имущественном найме.

ГК РСФСР 1964 г., хотя и содержал специальные нормы о договоре найма жилья, предусматривал применение к этому договору правила ряда статей Кодекса, регламентирующих вопросы имущественного найма (ст. 295). Положения о договоре найма жилых помещений основывались на ст. 56 Основ гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик³⁷.

Статьей 56 Основ было установлено, что пользование жилым помещением в домах местных Советов депутатов трудящихся и в домах государственных, кооперативных и общественных организаций оформляется договором найма жилого помещения. Статья 57 предусматривала обязанность нанимателя вносить плату за жилье, ст. 61 – расторжение договора

³⁶ См.: Гражданское право: Учебник (гл. 33 «Аренда») / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М., 2004. С. 167.

³⁷ Ведомости СССР. 1961. № 50. Ст. 525.

в установленных случаях и выселение виновных. Аналогичные нормы содержались в ГК РСФСР 1964 г.³⁸.

Кодекс contained статьи: о содержании договора найма (ст. 295); сроке и письменной его форме (ст. 299); предмете договора (ст. 300); правах нанимателя на сохранение пользования жильем, его обмен, сдачу в поднаем (ст. 306, 320, 325, 326); правах и обязанностях членов семьи нанимателя (ст. 301); оплате жилья (ст. 303); расторжении договора и выселении (ст. 330, 333, 334) и т.д.

С принятием Основ жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик (1982 г.) и ЖК РСФСР (1983 г.) жилищные отношения стали регулироваться жилищным законодательством. Следует отметить, что практически на всех этапах в отношениях по найму жилья являлись обязательными (в целом или в определенной части) следующие условия: определение предмета договора, формы договора, его срока; установление прав и обязанностей сторон договора, что способствовало определенной стабильности жилищных отношений.

Гражданский кодекс (часть вторая) внес ряд новаций в регулирование отношений, связанных с наймом жилья. Наряду с договором социального найма жилого помещения в государственном и муниципальном жилищных фондах социального использования, подлежащих регламентации жилищным законодательством (ст. 672 ГК), предусматривается договор найма жилого помещения, регламентация которого осуществляется главным образом нормами гл. 35 ГК (ст. 671—688).

В связи с этим следует обратить внимание на соотношение гражданского и жилищного законодательства в регулировании отношений по договору социального найма жилого помещения и договору найма жилого помещения (коммерческого найма). Ряд позиций являются общими: объектом (предметом) договора может быть лишь изолированное жилое помещение, пригодное для проживания (ст. 62 ЖК, ст. 673 ГК); нанимателем по договору может быть только гражданин (ст. 60 ЖК, ст. 677 ГК); жилые помещения должны использоваться исключительно по назначению (ст. 17 и 67 ЖК, ст. 678 ГК); наниматель обязан своевременно вносить плату за жилье (ст. 67 ЖК, ст. 678 ГК).

Вместе с тем регламентации вопросов социального и коммерческого найма принципиально отличаются. Так, в частности, если по **договору социального найма** жилье подлежит предоставлению без установления срока (ст. 60 ЖК) по установленной норме (ст. 57 ЖК), то **по коммерческому найму** — на срок, не превышающий 5 лет (ст. 683 ГК), законодатель не ограничивает размера жилья, заселение осуществляется на основании договора найма. Наниматель жилого помещения по договору социального найма имеет право на приватизацию занимаемого жилого помещения, наниматель по договору найма (коммерческого) таким правом не обладает³⁹.

По договору социального найма предоставляются жилые помещения государственного и муниципального жилищных фондов. Договор коммерческого найма являет собой правовую форму использования жилья всех видов собственности.

Ряд положений ГК (ст. 672) подлежит обязательному применению к договору социального найма: письменная форма (ст. 674 ГК), сохранение договора при переходе права собственности на жилое помещение (ст. 675 ГК), соблюдение ряда обязанностей нанимателем жилого помещения (ст. 678 ГК), условия заселения временных жильцов и передачи жилого помещения в пользование поднанимателей (ст. 680, 685 ГК), а также в части ремонта сданного внаем жилого помещения (ст. 681 ГК).

³⁸ Ведомости РСФСР. 1964. № 24. Ст. 414.

³⁹ Закон о приватизации жилых помещений.

Другие положения ГК применяются к договору социального найма жилого помещения, «если иное не предусмотрено жилищным законодательством» (ст. 672 ГК). В этих случаях положения Гражданского кодекса либо подлежат применению дополнительно (субсидиарно), либо, если жилищным законодательством соответствующие отношения урегулированы в достаточной мере или иным образом, нежели в Гражданском кодексе, не применяются вообще.

Реализация норм Гражданского кодекса в ряде случаев требует применения правил жилищного законодательства (см. ст. 679, 680, 682, 685 ГК).

5 глава. Жилые помещения. Жилищный фонд

§ 1 Понятие жилого помещения. Виды жилых помещений

Жилые помещения предназначены для проживания граждан и могут находиться в государственной собственности (ст. 214 ГК), муниципальной собственности (ст. 215 ГК), в собственности граждан и юридических лиц (ст. 213 ГК), что отражено в ст. 19 ЖК (ч. 2).

Статья 15 ЖК содержит понятие «жилое помещение».

Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

Жилые помещения являются объектами жилищных прав. Жилым признается изолированное помещение. Значит ли это, что **объектом** жилищных прав может быть лишь **изолированное** помещение? Обратимся к ст. 76 ЖК, согласно которой наниматель жилого помещения по договору социального найма **вправе** передать в поднаем **часть** жилого помещения, т.е. и **часть** комнаты. Таким образом, **объектом жилищных прав** может быть не только изолированное помещение.

Предметом (объектом) договора жилищного найма может быть только изолированное жилое помещение (ст. 62 ЖК, ст. 673 ГК).

Жилые помещения являются недвижимым имуществом. Статья 130 ГК к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относит земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и **все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.**

Одним из требований, предъявляемых к жилому помещению, является пригодность для постоянного проживания, т.е. жилое помещение должно по площади, планировке, освещенности, инсоляции, микроклимату, воздухообмену, уровням шума, вибрации, ионизирующих и иных излучений соответствовать **санитарным** правилам в целях обеспечения безопасных и безвредных условий проживания (ст. 23 Федерального закона от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»). Для того чтобы помещение являлось пригодным для проживания, оно (помимо санитарных правил) должно отвечать техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства: стационарность сооружения, наличие определенных видов удобств, наличие вспомогательных помещений и проч.

Необходимой характеристикой жилого помещения является его **функциональное назначение** – жилое помещение предназначено для проживания граждан. Данная позиция содержится в ст. 17 ЖК (ч. 1). Статья 288 ГК (п. 2) также устанавливает функциональное назначение жилья – «жилые помещения предназначены для проживания граждан».

Гостиницы, санатории, дома отдыха, пансионаты и т.п. имеют **иное** функциональное назначение, т.е. являются местом отдыха, лечения. Такие помещения используются для **временного пребывания** в отличие от **места жительства**. Местом жительства согласно ст. 20 ГК признается место, где гражданин постоянно или преимущественно **проживает**.

Отличия места жительства от места пребывания были обозначены Законом РФ от 25 июня 1993 г. № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации». Согласно

постановлению Правительства РФ от 17 июля 1995 г. № 713 **местом жительства** является место, где гражданин постоянно или преимущественно проживает в качестве собственника, по договору найма, социального найма (поднайма) и т.д.

Жилое помещение должно отвечать не только санитарным и техническим требованиям, но и определенной степени благоустройства (в зависимости от уровня благоустройства в населенном пункте) для того, чтобы оно могло отвечать требованиям, предъявляемым к жилому помещению.

Степень благоустройства в городах и иных поселениях различна. В этом плане удачна была формулировка ст. 40 ЖК РСФСР («Требования, предъявляемые к жилым помещениям»), предусматривающей, что жилое помещение, предоставляемое гражданам для проживания, должно быть благоустроенным «применительно к условиям данного населенного пункта».

Согласно ч. 3 ст. 15 ЖК порядок признания помещения жилым и требования, которым должно отвечать жилое помещение, устанавливаются уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти⁴⁰ в соответствии с Жилищным кодексом, другими федеральными законами.

Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции утверждено постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47.

Согласно Положению **непригодными для проживания** признаются жилые дома, жилые помещения вследствие ухудшения уровня надежности здания, а также в которых выявлено вредное воздействие факторов среды обитания.

Непригодность определяется степенью износа жилья (крайняя степень – аварийность), наличием неустраняемых неисправностей инженерных сетей. Несоблюдение строительных норм при застройке близлежащей к дому территории может служить основанием признания жилья непригодным для проживания.

Критерии отнесения жилых домов, жилых помещений к категории непригодных для проживания по причине вредного воздействия факторов среды обитания предусматриваются государственными санитарно-эпидемиологическими правилами и нормами. Вопросы о признании жилых домов (жилых помещений) непригодными для проживания решаются межведомственной комиссией, создаваемой: федеральным органом исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления (п. 7 Положения).

В состав комиссии включаются также представители органа архитектуры и градостроительства, государственной санитарно-эпидемиологической службы, государственной противопожарной службы, органов, осуществляющих федеральный надзор в области промышленной безопасности, организации технической инвентаризации и других органов и организаций.

К участию в работе комиссии привлекается собственник жилищного фонда или представитель собственника, осуществляющий функции по управлению жилищным фондом, в отношении жилого дома (жилого помещения) которого рассматривается вопрос о признании его непригодным для проживания, а в случае необходимости – представители проектно-изыскательских организаций (п. 7 Положения).

Комиссия рассматривает вопрос о признании жилого дома (жилого помещения) непригодным для проживания на основании заявления собственника либо нанимателя жилого помещения или представления органов государственной санитарно-эпидемиологической службы, Государственной противопожарной службы (п. 42, 45 Положения).

⁴⁰ Федеральный закон от 23 июля 2008 г. № 160-ФЗ.

Комиссия после изучения представленных документов, перечень которых предусмотрен п. 45 Положения, принимает одно из следующих решений:

- о пригодности жилого дома (жилого помещения) для проживания;
- о необходимости и возможности проведения капитального ремонта, реконструкции или перепланировки (с приведением соответствующих технико-экономических обоснований);
- о непригодности жилого дома (жилого помещения) для проживания с указанием дефектов, которые не могут быть устранены технически или устранение которых экономически нецелесообразно;
- о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (п. 47 Положения).

Соответствующий орган исполнительной власти, орган местного самоуправления на основании решения комиссии принимает решение и издает распоряжение с указанием о дальнейшем использовании помещения, сроках отселения лиц в случае признания дома аварийным и подлежащим сносу или о признании необходимости проведения ремонтно-восстановительных работ (п. 49 Положения).

Вопрос о непригодности для постоянного проживания жилого дома, в котором часть жилых помещений является непригодной для постоянного проживания, предложено решать в индивидуальном порядке, с учетом конкретных обстоятельств (размер и характер полноценной и неполноценной площади, физический износ конструкций и дома в целом, размер затрат на модернизацию здания, возможность обеспечения нормальных условий проживания для неотселенных жителей и т.п.).

Общая площадь жилого помещения согласно ч. 5 ст. 15 ЖК состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, **за исключением** балконов, лоджий, веранд, террас.

Статья 16 ЖК определяет **виды жилых помещений**, дает определения каждому виду жилого помещения.

К жилым помещениям относятся (ч. 1 ст. 16 ЖК): жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры; комната.

«Жилой дом» понимается в данном случае как многоквартирный. Когда под понятием «жилой дом» понимается многоквартирный дом, на это специально указывается (п. 2 ст. 673 ГК, гл. 6 ЖК). Определение жилого помещения, содержащееся в ст. 15, воспроизводит положения ст. 673 ГК, которая определяет жилое помещение как квартиру, жилой дом, часть квартиры или жилого дома. Следует обратить внимание, что эта статья Гражданского кодекса не обозначает в качестве самостоятельного объекта жилищных прав комнату. И это правильно. Комната – есть часть квартиры, таким образом, она «поглощается» предыдущей позицией определения объектов жилищных прав – «часть квартиры».

Представляется, что употребление обобщающего понятия «жилое помещение» для жилого дома; части дома; квартиры; части квартиры; комнаты имеет определенные недостатки применительно к объекту жилищных отношений. Квартира, комната являются составляющими (наряду с помещениями вспомогательного характера) **частями** единого целого – жилого дома. Определять целое (дом) через его часть (жилое помещение) некорректно⁴¹.

Примечательно, что ст. 52 ЖК РСФСР в качестве жилого помещения (как предмета договора жилищного найма) определяла **квартиру, одну или несколько комнат**. Статья 673

⁴¹ См.: Литовкин В.Н. Жилищное законодательство: Кризис доктрины, смена принципов, от прошлого к настоящему // В кн.: Проблемы современного гражданского права. М., 2000. С. 252.

ГК не содержится в перечне статей (ст. 672 ГК), правила которых подлежат применению к договору социального найма. Таким образом, жилищное законодательство вправе самостоятельно решать данный вопрос.

§ 2 Назначение жилого помещения

Статьей 17 ЖК определяются назначение жилого помещения и пределы его использования.

Данная статья и иные положения Жилищного кодекса, а также Гражданского кодекса однозначно определяют, что **жилые помещения должны использоваться в соответствии с их назначением**. Так, в частности, ст. 67 ЖК определяет обязанностью нанимателя использование жилого помещения по назначению в установленных пределах; ст. 678 ГК устанавливает, что наниматель обязан использовать жилое помещение только для проживания; ст. 30 ЖК содержит требование об использовании по назначению собственником принадлежащего ему жилого помещения; согласно ст. 288 ГК жилые помещения предназначены для проживания граждан.

Жилое помещение может быть передано нанимателем гражданину по договору поднайма (ст. 76 ЖК, ст. 685 ГК), собственником – по договору найма (ст. 30 ЖК, гл. 35 ГК) и т.д., однако с соблюдением требования – использование жилого помещения **для проживания** граждан.

Использование жилого помещения не по назначению влечет: расторжение договора жилищного найма и выселение (ст. 83 и 91 ЖК, ст. 687 и 688 ГК). Согласно ст. 293 ГК использование собственником жилого помещения не по назначению может повлечь в установленном порядке принудительное изъятие жилья (ст. 235 ГК).

Размещение в жилых помещениях промышленных производств не допускается. Статьей 288 ГК установлено, что размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций возможно только после перевода такого помещения в нежилое.

Постановлением Пленумов ВС РФ и ВАС РФ от 1 июля 1996 г. № 6/8 определено, что сделки, связанные с арендой (имущественным наймом), безвозмездным пользованием, а также иным, не связанным с проживанием граждан, использованием организациями жилых помещений, которые не были переведены в нежилые, являются ничтожными по основаниям, предусмотренным ст. 168 ГК, как сделка, не соответствующая требованиям закона.

Пользование жилым помещением должно осуществляться с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, а также соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти⁴² (см. *Правила пользования жилыми помещениями*).

Требование о соблюдении прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан, а также соседей содержится, в частности, в ст. 29 (ч. 4), 30 (ч. 4) ЖК; заслуживает внимания в этом плане и ст. 40 ЖК.

Статьи 67 ЖК («Права и обязанности нанимателя жилого помещения по договору социального найма») и 678 ГК («Обязанности нанимателя жилого помещения») не содержат указанного требования. Однако ст. 83 и 91 ЖК, ст. 687 и 688 ГК предусматривается расторжение договоров жилищного найма и выселение из жилого помещения в случаях систематического нарушения прав и интересов соседей, что свидетельствует о необходимости **не**

⁴² Федеральный закон от 23 июля 2008 г. № 160-ФЗ.

допускать подобных нарушений. Нарушение прав и интересов соседей может повлечь принудительное изъятие жилого помещения у собственника, допускающего такое нарушение (ст. 293 ГК).

Статьей 79 ЖК предусматривается расторжение договора поднайма жилого помещения (с соблюдением определенных условий и порядка), если проживающие на условиях такого договора граждане нарушают права и интересы соседей. Примечательно, что для передачи в поднаем жилого помещения, находящегося в коммунальной квартире, необходимо согласие всех лиц, занимающих иные жилые помещения в качестве нанимателей или собственников, а также членов их семей (ст. 76 ЖК).

Следует отметить, что требование о соблюдении прав и законных интересов других лиц содержится в ст. 209 ГК, определившей содержание права собственности. Согласно данной статье собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. Данное положение основано на норме ст. 17 Конституции РФ.

Требования пожарной безопасности определены приказом МЧС России от 18 июня 2003 г. № 313 «Об утверждении Правил пожарной безопасности в Российской Федерации (ППБ01-03)»⁴³, принятым в соответствии с Федеральным законом от 21 декабря 1994 г. № 69-ФЗ «О пожарной безопасности»; санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям утверждены Главным государственным санитарным врачом РФ 15 декабря 2000 г.

Правилами пользования жилыми помещениями установлены права по пользованию жилым помещением нанимателя жилого помещения по договору социального найма, коммерческого найма, найма специализированного жилого помещения, а также собственника жилья. В частности, пользователь жилого помещения обязан обеспечить его сохранность, бережно относиться к жилому дому, жилому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, соблюдать правила пользования жилым помещением, правила пожарной безопасности, содержать в чистоте и порядке жилые помещения, соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования дома, своевременно производить ремонт жилого помещения, не допускать совершения в жилом помещении действий, приводящих к порче помещений либо нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

Права и обязанности наймодателя и нанимателя жилого помещения по договору социального найма обозначены также *Типовым договором социального найма жилого помещения*.

Частью 2 ст. 17 ЖК предусматривается возможность использования жилого помещения – наряду с проживанием – для профессиональной или индивидуальной предпринимательской деятельности. Имеются достаточно большие группы граждан, осуществляющих подобную деятельность в домашних условиях: научные работники, писатели, надомные работники и т.п. Критериями, ограничивающими пределы осуществления такой деятельности, являются: соблюдение прав и интересов соседей, выполнение требований по пользованию коммунальными инженерными сетями и оборудованием в соответствии с техническими параметрами здания, по уровню шума, излучения и др.

Право собственности и иные вещные права на жилые помещения подлежат **регистрации**. Права, подлежащие государственной регистрации, обозначены ст. 131 ГК; содержание права собственности определено ст. 209 ГК; перечень вещных прав, наряду с правом собственности, предусматривается ст. 216 ГК.

⁴³ Российская газета. 2003. № 129.

Согласно уже упомянутой ст. 131 ГК **государственной регистрации подлежат:** право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничение этих прав, их возникновение, переход и прекращение. Исходя из этого необходимо регистрировать следующие права: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных гражданским законодательством.

Регистрация осуществляется учреждениями юстиции. Гражданский кодекс устанавливает случаи регистрации недвижимого имущества и сделок с ним (ст. 558, 574, 584 ГК и проч.). Так, согласно ст. 558 ГК договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Статьями 574 и 584 ГК предусматривается регистрация соответственно: договора дарения недвижимого имущества и договора, предусматривающего отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты. Регистрация договора об ипотеке (прямо предусмотренная ст. 131 ГК) упомянута в ст. 339 ГК.

Жилищный кодекс также предусматривает случаи государственной регистрации права на недвижимое имущество (их возникновение, переход и прекращение). Так, ст. 32 ЖК предусмотрено, что регистрации подлежит решение органа государственной власти или органа местного самоуправления об изъятии жилого помещения в связи с изъятием земельного участка (см. п. 4 ст. 279 ГК). Согласно ст. 33 ЖК гражданин, проживающий в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу, вправе потребовать государственной регистрации права пользования жилым помещением, возникающего из завещательного отказа (ч. 3).

Законодатель не предусматривает регистрации права на жилье, возникающего из договора социального найма (см. гл. 8 ЖК «Социальный наем жилого помещения»), а также из договора коммерческого найма (см. гл. 35 ГК «Наем жилого помещения»).

Регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляется в соответствии с Законом о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Правительством РФ были утверждены Правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (постановление от 18 февраля 1998 г. № 219)⁴⁴, Министерством юстиции РФ приказом от 6 августа 2001 г. № 233 была утверждена Инструкция о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения⁴⁵.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения, перехода или прекращения прав на недвижимое имущество (ст. 2 Закона о государственной регистрации).

Государственная регистрация является доказательством существования зарегистрированного права, которое может быть оспорено только в судебном порядке.

Датой государственной регистрации прав является день внесения соответствующих записей о правах в Единый государственный реестр прав (ст. 2 названного Закона).

Участниками отношений, возникающих при государственной регистрации, являются собственники недвижимого имущества и обладатели иных подлежащих государственной регистрации прав на него, в том числе: граждане Российской Федерации; иностранные гра-

⁴⁴ СЗ РФ. 1998. № 8. Ст. 963.

⁴⁵ БНА. 2001. № 35.

ждане и лица без гражданства; российские и иностранные юридические лица; международные организации; иностранные государства; Российская Федерация; субъекты РФ и муниципальные образования (с одной стороны) и органы, осуществляющие государственную регистрацию (с другой стороны) (ст. 5 Закона).

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним проводится по месту нахождения недвижимого имущества (ст. 9 Закона).

Регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется свидетельством о государственной регистрации прав (ст. 14 Закона).

Отказ в государственной регистрации прав на недвижимость или сделки с ней либо уклонение соответствующего органа от регистрации могут быть обжалованы в суд (ст. 131 ГК).

Несоблюдение в случаях, установленных законом, требования о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность; такая сделка считается ничтожной (п. 1 ст. 165 ГК).

Если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда (п. 4 ст. 131 ГК).

§ 3 Перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое помещение

Перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое допускается с учетом соблюдения требований Жилищного кодекса и законодательства РФ о градостроительной деятельности.

Условия перевода жилого помещения в нежилое содержатся в ч. 3 ст. 22 ЖК.

Так, перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается только в случаях, когда эта квартира расположена на первом этаже указанного дома либо выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми.

Случаи, когда перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое не допускается, изложены в ч. 2 и 4 ст. 22 ЖК. Такой перевод невозможен, если право собственности на помещение обременено правами каких-либо лиц.

Перевод жилых помещений в нежилые осуществляется в соответствии с жилищным законодательством. Порядок перевода един для всех форм собственности, включая частную (см. ст. 288 ГК).

Соответствующие положения в части перевода жилых помещений в нежилые содержались в ранее действовавшем жилищном законодательстве (ст. 9 ЖК РСФСР). Что касается перевода нежилого помещения в жилое, то в законодательных актах такой перевод обозначен не был. Хотя, конечно, подобные вопросы решались.

Жилое помещение должно быть переведено в нежилое прежде всего в случае признания этого помещения не пригодным для проживания, о чем не упоминается в Жилищном кодексе.

Жилые помещения, которые не отвечают требованиям, предъявляемым к жилому помещению (например, в результате неустранимых дефектов жилое помещение является холодным, темным), а также жилые дома либо переоборудуются для использования в других целях (для торговых, бытовых и проч.), либо подлежат сносу, если использование их в любом качестве невозможно (значительная степень износа дома).

После перевода в нежилое помещение комнаты в квартире (если комната **признана непригодной** для проживания, например не отвечает санитарным требованиям: темная, сырая в результате неустранимых дефектов и проч.) это помещение используется для удовлетворения бытовых и иных нужд лиц, проживающих в квартире.

Переоборудование жилого дома, жилого помещения в нежилое влечет исключение их из жилищного фонда.

Перевод пригодных для проживания жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда в нежилые, как правило, недопустим. Жилые помещения подлежат использованию по назначению – для проживания граждан (см. ст. 17 ЖК). Исключением может явиться, допустим, проведение градостроительных мероприятий, иные достаточно обоснованные случаи. Признание целесообразности изменения функционального назначения жилого помещения, расположенного на первом этаже, в целях использования его для бытовых, жилищно-коммунальных нужд может явиться основанием для перевода этого помещения в нежилое.

Перевод жилого помещения в нежилое является **обязательным** условием возможного размещения в нем предприятий, учреждений, организаций (ст. 288 ГК).

Сделки, связанные с использованием организациями жилых помещений, не имеющие целью проживание граждан, если помещения не переведены в нежилые, не соответствуют требованиям закона (ст. 288 ГК) и, следовательно, являются ничтожными по основаниям,

предусмотренным ст. 168 ГК (постановление Пленумов ВС РФ и ВАС РФ от 1 июля 1996 г. № 6/8).

Перевод независимо от формы собственности жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое помещение осуществляет орган местного самоуправления (ч. 1 и 2 ст. 23 ЖК).

Заявитель – собственник помещения или уполномоченное им лицо подает в орган местного самоуправления по месту нахождения помещения следующие документы:

заявление о переводе помещения;

правоустанавливающие документы на переводимое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);

план переводимого помещения с его техническим описанием (в случае если переводимое помещение является жилым – технический паспорт такого помещения);

поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение;

подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения (в случае если переустройство и (или) перепланировка требуются для обеспечения использования такого помещения в качестве соответственно жилого или нежилого).

Орган, осуществляющий перевод, не вправе требовать представления других документов, кроме вышеобозначенных.

Статьей 22 ЖК предусматривается, что перевод жилого помещения в нежилое и наоборот **не допускается**, если право собственности на такое помещение обременено правами каких-либо лиц.

Решение о переводе либо об отказе доводится до сведения заявителя в установленный срок. Орган, осуществляющий перевод, информирует собственников помещений, примыкающих к переводимому, о таком решении (ч. 5 ст. 23 ЖК).

Правительством РФ (постановление от 10 августа 2005 г. № 502)⁴⁶ утверждена форма уведомления о переводе (отказе в переводе) жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) помещение.

Согласно утвержденной форме в уведомлении следует указать: кому направляется уведомление (ФИО гражданина, наименование юридического лица); адрес; наименование органа местного самоуправления, осуществляющего перевод; адрес подлежащего переводу помещения; характер перевода (из жилого в нежилое или нежилого в жилое) и цель использования.

Указывается принятое решение:

1. Перевести:

а) без предварительных условий;

б) при условии проведения работ по переустройству и (или) перепланировке, иных необходимых работ (ремонт, реконструкция, реставрация).

2. Отказать в переводе с указанием оснований, установленных ч. 1 ст. 24 Кодекса.

К сожалению, логически не завершено правило ч. 5 ст. 23 ЖК об **информировании** собственников помещений, примыкающих к переводимому. Непонятно, какова нагрузка такого информирования. Казалось бы, данное положение должно иметь «глубокий смысл», имея в виду необходимость соблюдения прав и интересов других лиц (см. ст. 209 ГК). Однако не обозначено, в какой «форме» может быть выражена позиция собственников иных помещений (согласие их или неприятие решения о переводе) и могут ли эти собственники повлиять на реализацию такого решения.

⁴⁶ СЗ РФ. 2005. № 33. Ст. 3430.

Представляется, что их мнение не может (не должно) остаться без внимания, ст. 209 ГК устанавливает: собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и **не нарушающие** права и охраняемые законом **интересы других лиц**.

Таким образом, в рассматриваемом случае можно обращаться в судебные органы. Решения и действия органов местного самоуправления и должностных лиц могут быть обжалованы в суд, как это следует из положений ст. 46 Конституции РФ.

Согласно ч. 10 ст. 23 ЖК при использовании помещения после его перевода должны соблюдаться требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические, экологические и иные установленные законодательством требования, в том числе к использованию нежилых помещений в многоквартирных домах.

Если для использования помещения в целях, которые преследует соответствующий перевод, необходим ремонт или переустройство, в решении должны содержаться требования о проведении таких работ и их перечень (ч. 6 ст. 23 ЖК). В этом случае решение является основанием для соответствующего ремонта или переустройства (ч. 8 ст. 23 ЖК).

Завершение этих работ подтверждается актом приемочной комиссии, который является основанием для использования переведенного помещения в качестве жилого или нежилого (ч. 9 ст. 23 ЖК).

Перевод жилых помещений в нежилые и наоборот осуществляется, повторим, **органами местного самоуправления независимо от формы собственности помещений**. Предоставление органу местного самоуправления права решать судьбу **не только муниципального, но и государственного** (т.е., по существу, осуществление распорядительной деятельности), видимо, вошло в противоречие с принципами, установленными ст. 1 ГК, в частности – беспрепятственного осуществления гражданских прав, а также со ст. 209 ГК, согласно которой собственник **по своему усмотрению** осуществляет **владение, пользование и распоряжение** своим имуществом. Согласно ст. 2 ГК («Отношения, регулируемые гражданским законодательством») порядок осуществления права собственности определяется гражданским законодательством.

Примечательно, что Жилищный кодекс вообще не содержит положений, касающихся роли органа государственной власти в этом вопросе (см. ст. 12, 13 ЖК). Тогда как наниматель жилого помещения для реализации **намерения** использовать помещение **в ином качестве** (в том числе и вынужденно, допустим, одна из комнат в занимаемой квартире сырая, темная и годится только для использования в качестве подсобного помещения) должен обратиться **к собственнику жилищного фонда** с соответствующей просьбой, поскольку ему (нанимателю) не предоставлено право непосредственно обращаться в соответствующий орган по этому вопросу.

Следовательно, в подобных случаях собственник жилого помещения (или уполномоченное им лицо) должен рассмотреть этот вопрос (при наличии документов, подтверждающих необходимость перевода) и **при согласии** обратиться в орган, осуществляющий перевод помещений (см. ч. 1 и 2 ст. 23 ЖК). Но как при этом «строятся отношения», если собственник – муниципалитет? В подобном случае **фактически** заявителем является наниматель жилого помещения, который, как уже упоминалось, не обозначен как возможный заявитель на перевод помещения (ч. 2 ст. 23 ЖК).

В качестве информации (анализа, сопоставления) обратимся к **институту признания жилых помещений непригодными для проживания**. Согласно ст. 12 ЖК (см. также ч. 4 ст. 15) в компетенции Российской Федерации находится определение **оснований и порядка** признания жилых помещений непригодными для проживания (п. 11). Что касается **признания** жилья непригодным для проживания, то **каждый собственник жилищного фонда**

решает этот вопрос в отношении **только принадлежащих ему** жилых помещений (см. п. 12 ст. 12; п. 6 ст. 13; п. 8 ст. 14) в соответствии с установленным порядком.

Следует иметь в виду, что признание жилого помещения непригодным для проживания является **основанием** перевода его в нежилое. Таким образом, если решение **первоначального** вопроса в этой «схеме» осуществляет собственник жилья **самостоятельно**, то последующие действия (необходимые в связи с непригодностью жилья) **зависят** от воли органа местного самоуправления.

Отказ в переводе жилого помещения в нежилое и наоборот может последовать в случаях:

- непредставления определенных ч. 2 ст. 23 ЖК документов;
- представления документов в ненадлежащий орган;
- несоблюдения условий перевода помещения, предусмотренных ст. 22 ЖК;
- несоответствия проекта переустройства жилого помещения требованиям законодательства РФ (п. 4 ч. 1 ст. 24 ЖК).

Обращают на себя внимание п. 1 и 2 ч. 1 ст. 24 ЖК. Наличие их представляется крайне сомнительным.

О каком **решении** может идти речь, если документы **не представлены** (п. 1)? Можно говорить лишь об отказе в **рассмотрении** вопроса о «перепрофилировании» помещений. В этом случае об этом (отказе в **рассмотрении** вопроса) следует сообщить заявителю с предложением оформить обращение должным образом.

Еще более невразумителен п. 2 этой статьи – представление документов в **ненадлежащий** орган. В данном случае вообще нельзя вести речь о рассмотрении вопроса в **надлежащем** органе (у него нет оснований на это), тем более о **вынесении решения** об отказе.

Решение об отказе в переводе помещения должно быть обоснованным.

Основанием отказа, как представляется, **должно также** являться нарушение при переводе помещений прав и законных интересов собственников примыкающих к переводимому помещений, а также пользователей соседними помещениями. Положение ч. 5 ст. 23 ЖК означает, что при принятии соответствующего решения следует учитывать мнение собственников примыкающих к переводимому помещений (иначе каков смысл в информировании). Их мнение следовало бы учитывать **при решении** вопроса о переводе; строго говоря, это должно быть одним из основных условий перевода, разумеется, кроме случаев непригодности жилья.

Решение об отказе в соответствующем переводе может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

§ 4 Переустройство и перепланировка жилого помещения

Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения, а перепланировка жилого помещения – изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения (ст. 25 ЖК).

Эта статья не содержит **достаточной информации** в отношении **видов** переустройства и перепланировки жилого помещения.

Постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»⁴⁷ установлены условия и порядок таких работ. Перечень этих работ включает:

- установку бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов;
- перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов;
- устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат;
- прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств и т.д. и т.п.

Перепланировка жилых помещений может включать: перенос и разборку перегородок; разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир; расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений и проч. (см. п. 1.7.1 Правил).

Согласно этим Правилам указанные работы, ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, не допускаются. Правилами предусматривается также Примерный перечень работ, производимых при капитальном ремонте жилищного фонда, в результате которого возможны также переустройство и перепланировка (приложение № 8 к Правилам).

Следует отметить, что ст. 678 ГК (подлежащая применению к договору социального найма – ст. 672 ГК) содержит иную терминологию, нежели предложенная Жилищным кодексом. Данная статья Гражданского кодекса предусматривает производство **переустройства и реконструкции**.

Что касается требования ст. 678 ГК о проведении переустройства и реконструкции жилья **с согласия** наймодателя, то данное положение некоторым образом согласуется с положениями ст. 26 ЖК, согласно которой **наниматель** может быть «заявителем» только в **качестве уполномоченного наймодателем** (п. 5 ч. 2).

Переустройство или перепланировка жилого помещения проводится по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения, в который надлежит представить:

- заявление по форме, утвержденной Правительством РФ;
- правоустанавливающие документы на жилое помещение;
- проект переустройства или перепланировки;
- технический паспорт жилого помещения;

⁴⁷ Российская газета. 2003. № 214 (доп. выпуск).

согласие всех членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма (в порядке и на условиях, обозначенных ч. 2 ст. 26 ЖК);

заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры, если жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры, о допустимости проведения обозначенных работ.

Требование о представлении других документов является неправомерным (ч. 3 ст. 26 ЖК).

Решение о согласовании или об отказе в переустройстве или перепланировке доводится до сведения заявителя в установленный срок путем выдачи документа о согласовании (органом, осуществляющим согласование таких работ). Данный документ является основанием для проведения работ по переустройству или перепланировке.

Правительством РФ утверждены **форма заявления** о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и форма документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки (постановление от 28 апреля 2005 г. № 266)⁴⁸.

При применении утвержденных форм заявления и документа необходимо обратить внимание на следующие их положения.

Согласно ч. 2 ст. 26 ЖК перечень представляемых документов **является закрытым**. Частью 3 этой статьи установлено, что орган, осуществляющий согласование, не вправе требовать представления других документов, кроме установленных ч. 2 этой статьи.

Вместе с тем п. 6 перечня, содержащегося в форме заявления, предусматривается представление **иных** документов. Такие документы, как доверенность, выписка из устава, могли бы быть обозначены в примечании на с. 1. Что касается перечня документов, необходимых для проведения переустройства и (или) перепланировки, то его следует сделать «закрытым».

Пункт 3 формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, обязывает заявителя осуществить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения **с соблюдением требований** нормативного правового акта субъекта РФ или акта органа местного самоуправления, **регламентирующего порядок** проведения таких работ.

Необходимо отметить, что определение **условий** и **порядка** переустройства и перепланировки жилых помещений отнесено Жилищным кодексом к компетенции органов государственной власти Российской Федерации (ст. 12). Субъекту РФ и органу местного самоуправления не предоставлено право устанавливать **порядок** проведения таких работ (см. ст. 13 и 14).

В форме заявления на переустройство и (или) перепланировку жилого помещения наряду с нанимателем и собственником жилья, обозначааемых в настоящей статье в качестве потенциальных заявителей, упоминается арендатор жилого помещения. Видимо, требует пояснения целесообразность (возможность) обозначения арендатора в таком качестве, поскольку ст. 26 ЖК его не упоминает. Следует при этом обратить внимание на ст. 671 ГК, согласно которой арендатором жилого помещения может быть лишь юридическое лицо.

Обозначение в форме заявления **договора найма** (на с. 2: «Прошу разрешить...») не согласуется с положениями ст. 26 ЖК, согласно которой лицом, «уполномоченным» наймодателем, может быть наниматель жилого помещения, занимаемого по договору **социального** найма (п. 5 ч. 2).

В завершение следует отметить необоснованность упоминания в постановлении ст. 28 ЖК. Поручения в отношении и формы заявления, и формы документа содержатся в ст. 26 (п. 1 ч. 2 и п. 5).

⁴⁸ СЗ РФ. 2005. № 19. Ст. 1812.

Статьи 25—29 ЖК, посвященные переустройству и перепланировке, не содержат следующие, столь серьезные, позиции:

переустройство и перепланировка жилого помещения производится с целью **благоустройства** помещения;

такие работы должны проводиться **с учетом** соответствующих норм и правил;

такие работы не должны нарушать прав и интересов иных лиц, проживающих в доме (см., в частности, ст. 209 ГК). Последняя позиция отражена в ст. 29 ЖК в связи с необходимостью судебного решения как последствия самовольных переустройства или перепланировки. Однако данное положение должно применяться в качестве **условия** проведения таких работ, а также в качестве **основания отказа** в согласовании этих работ.

Статья 84 ЖК РСФСР предусматривала, что переустройство и перепланировка жилого помещения осуществляются **только** в целях **повышения благоустройства** квартиры. Такая позиция была закреплена рядом определений Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ⁴⁹. Правилами пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в РСФСР, утвержденными постановлением Совета Министров РСФСР от 25 сентября 1985 г. № 415, предусматривалось, что переустройство и перепланировка жилого помещения могут производиться только в целях **повышения благоустройства** квартир.

Согласно Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170, перепланировка квартир (комнат), **ухудшающая условия эксплуатации и проживания** всех или отдельных граждан дома или квартиры, **не допускается**.

Обязательным условием обращения нанимателя жилого помещения по договору социального найма (в качестве лица, уполномоченного наймодателем) является согласие в письменной форме **всех членов семьи** нанимателя на переустройство и (или) перепланировку. Таким образом, если нет согласия на это хотя бы одного члена семьи (в том числе и временно отсутствующего), то в переустройстве и (или) перепланировке будет отказано. Дело в том, что согласно ст. 27 ЖК обжаловать в судебном порядке можно только отказ соответствующего органа, но не членов семьи нанимателя.

Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии. Акт приемочной комиссии направляется в организацию (орган) по учету объектов недвижимого имущества для внесения необходимых изменений в инвентаризационные документы.

Статья 29 ЖК устанавливает последствия самовольного переустройства и (или) перепланировки жилого помещения. Самовольными являются работы, проведенные при отсутствии предусмотренных ст. 26 ЖК оснований или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки.

Самовольное переустройство и (или) перепланировка влекут ответственность, предусмотренную законодательством. Последствием этого может явиться расторжение договора социального найма жилого помещения, принудительное изъятие жилья. В подобных случаях может возникнуть административная ответственность (ст. 7.21 Кодекса РФ об административных правонарушениях).

Собственник или наниматель жилого помещения обязаны привести жилое помещение (самовольно переустроенное или перепланированное) в прежнее состояние в установленный (разумный) срок. В случае невыполнения этого требования судом по иску органа, осуществляющего согласование, может быть принято решение о расторжении договора соци-

⁴⁹ См., в частности: БВС РФ. 1995. № 8, № 10.

ального найма (в отношении нанимателя), о принудительном изъятии жилья (в отношении собственника), что предусматривается ч. 3 и 5 ст. 29 ЖК.

Положения о принудительном изъятии жилья в установленных случаях применяются и к новому собственнику жилого помещения (ставшего собственником в связи с приобретением жилья на публичных торгах), а также к собственнику, являвшемуся наймодателем по расторгнутому в соответствии с ч. 5 указанной статьи Жилищного кодекса договору.

Следует отметить, что законодатель **не устанавливает последствий** расторжения договора социального найма в случае самовольного переустройства и (или) перепланировки. Видимо, это следует расценивать как определенное нарушение жилого помещения (т.е. в какой-то степени повреждение), поскольку судом не принято решение сохранить его в переустроенном состоянии, т.е. создана угроза жизни или здоровью граждан (см. ч. 4 ст. 29 ЖК) и, таким образом, возможно применять положение ст. 83 ЖК и как следствие – выселение без предоставления другого жилого помещения (ст. 91 ЖК).

§ 5 Жилищный фонд

Жилищный фонд. Жилищный кодекс предусматривает разграничение жилищного фонда на «виды» в зависимости от формы собственности и от целей его использования.

Понятие «жилищный фонд» используется в законодательстве довольно широко. Этим понятием охватывается совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации (ч. 1 ст. 19 ЖК).

Для жилищного фонда характерна множественность субъектов – собственников фонда, каждый из которых владеет определенной частью жилищного фонда. Помещения в многоквартирных жилых домах (в основном) относятся к разным формам собственности, а общее имущество дома принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам этих помещений (см. гл. 6 ЖК). Кодекс допускает наличие многоквартирных домов, все помещения в которых находятся: в собственности Российской Федерации, или субъекта РФ, или муниципального образования, предусматривая порядок управления такими домами (ст. 163 ЖК).

В зависимости от **формы собственности** жилищный фонд подразделяется на:

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

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

муниципальный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям (ч. 2 ст. 19 ЖК).

В основу данной классификации жилищного фонда положены формы собственности, определяемые Гражданским кодексом: частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности (п. 1 ст. 212 ГК). В ст. 8 Конституции РФ говорится о признании и защите государством равным образом частной, государственной, муниципальной и иных форм собственности. На этих положениях и базируется классификация жилищного фонда.

На первое место в данной классификации поставлен **частный жилищный фонд**, что свидетельствует о его значимости в жилищной сфере.

Резкому увеличению частного жилья способствовали принятие Закона о приватизации жилых помещений, а также положения Гражданского кодекса. В Гражданском кодексе содержится гл. 18, посвященная праву собственности на жилое помещение, согласно ст. 218 ГК член жилищного и жилищно-строительного кооператива, полностью внесший свой пай за квартиру, становится ее собственником.

Снят целый ряд ограничений на приобретение жилья в собственность, на пользование и распоряжение таким жильем.

Ранее возможность владения и пользования жилыми домами, жилыми помещениями, принадлежащими гражданам на праве собственности, у совместно проживающих супругов и детей ограничивалось одним домом, квартирой под угрозой принудительной продажи жилья «сверх одного» (ст. 106 и 107 ГК РСФСР). В настоящее время ограничений по размеру и количеству жилья, принадлежащего на праве собственности, не существует (см. ст. 213 ГК).

В составе частного жилищного фонда находятся жилые помещения, принадлежащие на праве собственности гражданам и юридическим лицам.

В собственности граждан находятся построенные и приобретенные (по предусмотренным основаниям) жилые дома и квартиры; квартиры в жилищных и жилищно-строитель-

ных кооперативах в случае выплаты пая; жилые помещения в товариществах собственников жилья и проч.

В собственности юридических лиц – построенные или приобретенные жилые дома, квартиры (в том числе в порядке долевого участия); дома ЖК и ЖСК с не полностью выплаченным паем.

Гражданин, являясь собственником жилого помещения, использует его для личного проживания и проживания членов его семьи, а также может предоставить в пользование иным лицам на основании соответствующего договора (найма, безвозмездного пользования). Юридическое лицо использует жилье, только сдавая его в пользование гражданам на основании соответствующего договора.

Государственный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, принадлежащих Российской Федерации (жилищный фонд Российской Федерации) и субъекта РФ (жилищный фонд субъектов РФ).

Жилищный фонд до 1992 г. принадлежал государству, затем он был разграничен на федеральный фонд, фонд субъектов РФ и муниципальный (см. Закон РФ от 24 декабря 1992 г. № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики». Закон признан *утратившим силу* Законом о введении в действие Жилищного кодекса РФ).

Государственный жилищный фонд может быть передан госпредприятиям в хозяйственное ведение и госучреждениям и казенным предприятиям – в оперативное управление (см. гл. 19 ГК «Право хозяйственного ведения, право оперативного управления»).

Муниципальный жилищный фонд — совокупность жилых помещений, принадлежащих органу местного самоуправления. Статья 130 Конституции РФ устанавливает, что местное самоуправление самостоятельно решает вопросы владения, пользования и распоряжения муниципальной собственностью; согласно ст. 132 Конституции РФ органы местного самоуправления самостоятельно управляют муниципальной собственностью.

Жилые помещения, находящиеся в муниципальной собственности, могут быть закреплены за муниципальными предприятиями и учреждениями (см. гл. 19 ГК).

В зависимости от целей использования жилищный фонд подразделяется на:

жилищный фонд социального использования – совокупность жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, предоставляемых гражданам по договорам социального найма;

специализированный жилищный фонд – совокупность жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам раздела IV Кодекса;

индивидуальный жилищный фонд – совокупность жилых помещений частного жилищного фонда, которые используются гражданами – собственниками таких помещений для своего проживания, проживания членов семьи и (или) проживания иных граждан на условиях безвозмездного пользования, а также юридическими лицами – собственниками таких помещений для проживания граждан на указанных условиях пользования;

жилищный фонд коммерческого использования — совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования.

Данные положения ст. 19 ЖК определяют, на какие цели может быть использован тот или иной фонд. Так, жилищный фонд социального использования – только для предоставления жилых помещений гражданам по договорам социального найма (раздел III ЖК), специализированный – для предоставления отдельным категориям граждан на определенных условиях, предусмотренных положениями раздела IV ЖК.

Жилищный фонд социального использования. Согласно ст. 49 ЖК жилые помещения по договору социального найма предоставляются **малоимущим** и **иным** гражданам,

определяемым федеральным законом, указом Президента РФ или законом субъекта РФ (см. ст. 40 Конституции РФ).

Жилье по такому договору предоставляется гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях (ст. 57, см. также ст. 51, 52).

Специализированный жилищный фонд также представляет собой фонд публичных форм собственности (ст. 92). Назначение специализированного жилья определено ст. 93—98 Кодекса. Жилые помещения этого фонда предоставляются по договору найма специализированных жилых помещений (ст. 99, 100, 104—108) и договору безвозмездного пользования (ст. 98, 109).

Индивидуальный жилищный фонд используется для проживания собственников жилых помещений и членов их семей (ст. 31), а также для проживания иных граждан на условиях безвозмездного пользования, что отражено в ст. 30 (ч. 2).

Статья 19 (п. 3 ч. 3) к индивидуальному жилищному фонду относит жилые помещения, используемые **юридическими лицами** — собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях безвозмездного пользования⁵⁰. Можно и так. Противоречий иным актам такая позиция не содержит. Общим в том и другом случае (собственник — гражданин или юридическое лицо) является **предоставление** жилья для проживания граждан на **условиях безвозмездного пользования**.

Но для граждан — собственников жилых помещений это вторично. Основное назначение таких жилых помещений — использование для **проживания собственника** и членов его семьи. Тогда как для собственника — юридического лица основным (единственным) основанием отнесения принадлежащего ему жилья к индивидуальному фонду является **передача** в пользование граждан, т.е. наличествует явное и существенное «несовпадение» форм использования.

«Объединение» помещений, находящихся в собственности граждан и юридических лиц, в п. 1 ч. 2 обусловлено принадлежностью к одной **форме собственности**. Но что касается **видов использования**, то такое «объединение» не выглядит удачным, достаточного обоснования такой позиции не усматривается.

Жилые помещения **жилищного фонда коммерческого использования** прежде всего подлежат предоставлению по договору найма жилого помещения, регламентация которого осуществляется нормами гл. 35 ГК. В состав жилищного фонда коммерческого использования входят жилые помещения государственного, муниципального и частного жилищного фонда, как это следует из положений п. 4 ч. 3 ст. 19 ЖК.

Договор найма (коммерческого) являет собой правовую форму использования жилищных фондов всех форм собственности: государственной, муниципальной, частной. Глава 35 ГК не содержит каких-либо изъятий для публичных форм собственности. (Высказывалась позиция об ограничении такого найма частным жильем.)

Объектом договора коммерческого найма может быть лишь изолированное жилое помещение, пригодное для проживания (ст. 673 ГК); нанимателем по такому договору может быть только гражданин (ст. 677 ГК); жилое помещение предоставляется на срок, не превышающий пяти лет (ст. 683 ГК), и проч. К такому договору подлежит применению ряд положений жилищного законодательства (см. ст. 673, 682, 687 ГК).

⁵⁰ Хотелось бы обратить внимание, что в ряде поколений актов российского законодательства понятия «индивидуальный жилищный фонд»; «индивидуальный жилой дом»; «индивидуальное жилищное строительство» касались исключительно жилых домов (жилых помещений), принадлежащих **гражданам** на праве собственности. (См. гл. 6 ЖК РСФСР. См. также: ст. 104 Земельного кодекса РСФСР; Указ Президиума Верховного Совета СССР от 28 августа 1948 г. // Ведомости СССР. 1948. № 36; постановление Совета Министров СССР от 26 августа 1948 г. № 3211 // СП СССР. 1948. № 5. Ст. 62; постановления Совета Министров РСФСР от 5 октября 1962 г. № 1395 // СП РСФСР. 1962. № 21. Ст. 103; от 3 сентября 1963 г. № 1102 // СП РСФСР. 1963. № 16. Ст. 114; от 21 мая 1966 г. № 468 // СП РСФСР. 1966. № 15. Ст. 79 и т.д.)

Статьями 679, 680 и 685 ГК также предусматривалось применение к такому договору положений жилищного законодательства. Данные статьи содержали требование о соблюдении нормы жилой площади на одного человека при вселении в жилое помещение других граждан, поднаимателей и временных жильцов.

Норма жилой площади была установлена ст. 38 ЖК РСФСР. Таким образом, указанные статьи Гражданского кодекса требовали применения жилищного законодательства.

Законом о введении в действие Жилищного кодекса РФ в указанные статьи Гражданского кодекса внесены изменения: слова «О норме жилой площади на одного человека» заменены словами «О норме общей площади жилого помещения на одного человека». (ЖК РСФСР этим Законом признан утратившим силу.)

Следовательно, данным Законом обозначена необходимость нормы общей площади жилого помещения на одного человека. Однако это понятие даже не упоминается в Жилищном кодексе. Таким образом, положения ст. 679, 680 и 685 ГК в части требований о соблюдении обозначенной нормы, строго говоря, не могут применяться, такая норма ни одним актом не установлена.

Следует отметить, что договор коммерческого найма лишь упомянут в ст. 19 ЖК (см. также п. 2 ст. 32), он не нашел необходимой регламентации в Жилищном кодексе. Тогда как вопросы содержания и использования жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, главным образом в части: прав и обязанностей наймодателей и пользователей жильем; целевого использования жилых помещений; сохранности жилья – предмет регулирования жилищным законодательством (в вопросах коммерческого найма, несомненно, с учетом норм гл. 35 ГК).

Согласно ст. 19 ЖК (ч. 4 и 5) жилищный фонд подлежит государственному учету.

В отношении государственного учета жилищного фонда действует Положение, утв. постановлением Правительства РФ от 13 октября 1997 г. № 1301⁵¹.

Основной задачей государственного учета является информация о количественном и качественном составе жилья, его местоположении, техническом состоянии, уровне благоустройства и т.д. Госучету подлежат все жилые дома, жилые помещения независимо от форм собственности.

Технический учет (путем проведения технической инвентаризации) составляет основу государственного учета жилищного фонда.

Правительством РФ было принято постановление от 4 декабря 2000 г. № 921 «О государственном техническом учете и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов капитального строительства»⁵². Постановлением было утверждено Положение об организации в Российской Федерации государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства.

Жилищный кодекс предусматривает **государственный контроль** за использованием и сохранностью жилищного фонда **независимо от его формы собственности**, а также соответствием жилых помещений и коммунальных услуг установленным требованиям, что осуществляется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов РФ в соответствии с федеральным законом и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации (п. 17 ст. 12, п. 8 ст. 13, п. 9 ст. 14, ст. 20 ЖК).

Одним из специально уполномоченных органов, осуществляющих контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, была обозначена государственная жилищная инспекция, которая подлежала образованию в соответствии с постановлением Правитель-

⁵¹ СЗ РФ. 1997. № 42. Ст. 4787.

⁵² СЗ РФ. 2000. № 50. Ст. 4901.

ства РФ от 26 сентября 1994 г. № 1086 «О государственной жилищной инспекции в Российской Федерации»⁵³.

Постановлением определены органы государственной жилищной инспекции: Главная государственная жилищная инспекция и государственные жилищные инспекции субъектов РФ. Постановлением также утверждено Положение о государственной жилищной инспекции в Российской Федерации.

Данным Положением установлено, в какой области Инспекция осуществляет контроль (круг вопросов). Так, в ее компетенции согласно Положению: контроль за техническим состоянием жилищного фонда, своевременным выполнением работ по его содержанию и ремонту; обоснованностью установления нормативов потребления коммунальных услуг; осуществлением мероприятий по подготовке жилищного фонда к сезонной эксплуатации и т.д. Органы инспекции вправе проводить инспекционные проверки подконтрольных объектов, давать предписания об устранении выявленных нарушений, выносить заключения о техническом состоянии жилья и т.п.

Государственная жилищная инспекция обозначена в КоАП в качестве специального уполномоченного органа по контролю за содержанием, использованием и сохранностью жилищного фонда (ст. 23.55).

Статья 20 ЖК посвящена вопросу **государственного контроля** за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его собственности, который должны осуществлять **уполномоченные** федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов РФ.

Контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда осуществляет также каждый собственник такого фонда. Так, органы государственной власти Российской Федерации осуществляют контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда Российской Федерации (п. 17 ст. 12 ЖК); органы государственной власти субъектов РФ – за использованием и сохранностью жилищного фонда субъекта РФ (п. 8 ст. 13); органы местного самоуправления – за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда (п. 9 ст. 14 ЖК).

Следует отметить, что Жилищный кодекс содержит значительное число положений, определяющих ответственность за нарушение установленных правил использования и сохранности жилищного фонда и иные нарушения жилищного законодательства.

В ряде случаев предусматривается столь серьезная мера, как расторжение договора социального найма. Так, расторжение договора предусматривается: ст. 29 ЖК в определенном статей порядке в случае самовольного переустройства и перепланировки жилого помещения; ст. 83 ЖК – в случаях разрушения или повреждения жилого помещения, несвоевременного внесения платы за жилье и (или) коммунальные услуги, нарушения прав и интересов соседей, использования жилого помещения не по назначению. Статьей 101 ЖК предусмотрено расторжение договора найма специализированного жилого помещения в случае виновного поведения пользователей жильем. Расторжение договора коммерческого найма в качестве ответственности за неисполнение возложенных законодательством обязанностей по пользованию жилым помещением предусматривается ст. 687 ГК.

Следует упомянуть ст. 293 ГК, которой предусматривается принудительное изъятие жилого помещения у собственника в случаях и порядке, установленных данной статьей.

В целях гарантирования возмещения убытков, связанных с утратой (разрушением) или повреждением жилых помещений, может осуществляться страхование жилых помещений в соответствии с законодательством. Вопросы страхования решаются в соответствии с Законом РФ от 27 ноября 1992 г. № 4015-1 «Об организации страхового дела в Российской Феде-

⁵³ СЗ РФ. 1994. № 23. Ст. 2566.

рации»⁵⁴. Данный Закон не предусматривает обязательного страхования жилья; таким образом, его страхование возможно только в случае волеизъявления на то гражданина. Вопросы страхования регулируются нормами гл. 48 ГК.

Управление жилищным фондом осуществляется с соблюдением требований Жилищного, Гражданского кодексов, федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации и субъектов РФ, решений органов местного самоуправления.

Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией (ч. 9 ст. 161 ЖК).

Условия договора управления одинаковы для всех собственников помещений в доме.

Собственники жилищных фондов либо уполномоченные ими органы могут заключать договоры с управляющими компаниями любой организационно-правовой формы (либо с физическими лицами). Выбор компании, управляющей государственным или муниципальным фондом, должен осуществляться, как правило, на конкурсной основе.

Статьей 161 ЖК определены задачи управления многоквартирным домом и способы управления (ч. 2). Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из предложенных способов управления домом. Принятие такого решения отнесено к компетенции общего собрания собственников помещений в доме (ст. 44 ЖК). Решение общего собрания является обязательным для всех собственников, в том числе и не принимавших участие в голосовании (ч. 5 ст. 46 ЖК).

⁵⁴ Ведомости. 1993. № 2. Ст. 56.

6 глава. Жилищные права граждан

§ 1 Закрепление в Конституции РФ права граждан на жилище

Реализация жилищных прав является одной из важнейших составляющих прав и свобод человека и гражданина.

Статья 40 Конституции РФ относит право на жилище к числу основных прав человека и гражданина. Согласно ст. 17 Конституции РФ основные права и свободы человека и гражданина неотчуждаемы и принадлежат каждому от рождения. Право на жилище не может быть ограничено даже в условиях чрезвычайного положения (ст. 56). Конституция РФ предусматривает вполне определенные гарантии права на жилище, что делает его устойчивым.

Право на жилище универсально. Так, оно означает возможность получения или приобретения жилья любыми предусмотренными законом способами и возможность постоянного пользования жилым помещением. Конституция РФ устанавливает недопустимость незаконного лишения граждан права на жилище, его неприкосновенность и защиту от проникновения в жилище других лиц. Согласно положениям Конституции РФ жилищное законодательство должно основываться на необходимости беспрепятственного осуществления жилищных прав и их судебной защиты.

Безусловно, происходившие в России (на любом этапе) политические и социально-экономические перемены кардинальным образом влияли на условия проживания граждан, на формирование нормативной базы, способствующей реализации права на жилище, существенно меняли содержание жилищных отношений, в том числе в части прав и обязанностей по пользованию жильем, ответственности за нарушение правил пользования жилым помещением, содержания и использования жилищного фонда. Каждый последующий этап характеризуется новыми подходами к регулированию жилищных отношений.

Право граждан на жилище впервые провозгласила Конституция СССР 1977 г. Право могло быть реализовано путем получения в установленном порядке жилого помещения в домах государственного и общественного фонда либо в домах ЖСК, а также путем приобретения в собственность жилого дома (части дома) в соответствии с законодательством Союза ССР и союзных республик. Согласно ст. 44 Конституции СССР это право обеспечивалось развитием и охраной государственного и общественного жилищного фонда, содействием кооперативному и индивидуальному строительству, справедливым распределением под общественным контролем жилой площади, предоставляемой по мере осуществления программы строительства благоустроенных жилищ, а также невысокой платой за квартиру и коммунальные услуги.

Право граждан на жилище нашло отражение в Конституции РСФСР и Конституции РФ. Однако на каждом этапе новых социально-экономических условий жизни в последующей Конституции РФ иначе (по сравнению с предыдущей) определялось право граждан на жилище.

Конституцией РФ 1993 г. предложено принципиально новое решение вопроса реализации права граждан на жилье (ст. 40). Предусматривается обязанность предоставлять его бесплатно или за доступную плату малоимущим и иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище. Устанавливается право каждого на жилище, недопустимость произвольного его лишения. Данная статья предусматривает, что органы государственной вла-

сти и местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилое помещение.

§ 2 Основания возникновения жилищных прав

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

Акты государственных органов и органов местного самоуправления служат основанием возникновения жилищных прав и обязанностей лишь в случаях, если это предусмотрено жилищным законодательством.

Так, согласно ст. 57 ЖК для заключения договора социального найма жилого помещения необходимо решение органа местного самоуправления о предоставлении жилого помещения по такому договору. Статьей 86 ЖК установлено, что предоставление жилого помещения в связи со сносом дома осуществляется органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшим решение о сносе. Решение о включении жилья в специализированный жилищный фонд принимается органом, осуществляющим управление государственным или муниципальным жилищным фондом, как это предусмотрено ст. 92 ЖК. В соответствии со ст. 32 ЖК решение об изъятии жилого помещения в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд принимается органом власти или органом местного самоуправления, принявшим решение об изъятии земельного участка.

В качестве важного основания возникновения жилищных прав и обязанностей выступают договоры и иные сделки, как предусмотренные федеральным законом, так и не предусмотренные. Не предусмотренные федеральным законом договоры и иные сделки не могут противоречить закону (п. 1 ст. 10 ЖК).

Жилищные права и обязанности возникают, в частности, на основании:

договора социального найма жилого помещения (ст. 60 ЖК); договора (коммерческого) найма жилого помещения (ст. 671 ГК); договора найма специализированных жилых помещений (ст. 100 ЖК);

договора поднайма жилого помещения (ст. 77 ЖК, ст. 685 ГК);

договора безвозмездного пользования (ст. 689 ГК, см. также ст. 99 и 109 ЖК);

договора пожизненного содержания с иждивением (ст. 601 ГК, см. также ст. 34 ЖК).

Права и обязанности по пользованию жилым помещением возникают у его собственника (ст. 30 ЖК). В соответствии с российским законодательством граждане могут приобрести жилое помещение по договору купли-продажи (ст. 454 ГК), договору дарения (ст. 572 ГК) и т.д. (см. также п. 4 ст. 218 ГК, Закон о приватизации жилых помещений).

Жилищные права и обязанности возникают из членства в жилищных и жилищно-строительных кооперативах. Согласно ст. 111 ЖК право на вступление в жилищные кооперативы имеют граждане, достигшие возраста 16 лет. Согласно ст. 124 ЖК основанием владения, пользования и в установленных пределах – распоряжения жильем является членство в жилищном кооперативе.

Основанием возникновения прав и обязанностей могут явиться судебные решения. Жилищный кодекс предусматривает значительное число случаев разрешения жилищных проблем в судебном порядке, в частности: если стороны жилищных отношений не пришли к соглашению; в виде ответственности за нарушения жилищного законодательства.

Так, в соответствии с Жилищным кодексом в суде можно обжаловать: отказ соответствующего органа в переводе жилого помещения в нежилое и нежилого – в жилое (ст. 24 ЖК); отказ в согласовании переустройства жилого помещения (ст. 27 ЖК); сохранение

на определенный срок права пользования жильем за бывшим членом семьи собственника жилого помещения (ст. 31 ЖК); случаи принудительного обмена жилого помещения (ст. 72 ЖК) и отказа наймодателя в даче согласия на обмен жилья (ст. 74 ЖК); выселение в случаях виновного поведения поднанимателя (ст. 79 ЖК), а также нанимателя и членов его семьи (ст. 83, 91 ЖК); выселение граждан из жилых помещений по предусмотренным основаниям (ст. 84, 89, 90 ЖК); расторжение договора найма и выселение из специализированных жилых помещений (ст. 101 и 103 ЖК).

Основанием возникновения (сохранения) жилищных прав и обязанностей могут быть: определенные действия участников жилищных отношений; бездействие участников; определенные события.

Жилищные права и обязанности возникают в силу волеизъявления участников жилищных отношений, т.е. в результате определенных действий этих лиц. Так, граждане, имеющие право на получение жилья по договору социального найма, принимаются на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях по их обращению (ст. 52 ЖК). Права и обязанности возникают в связи с реализацией нанимателем жилого помещения по договору социального найма своих прав, «вытекающих» из договора: сдача жилья в поднаем (ст. 76 ЖК), обмен жилого помещения (ст. 72 ЖК), замена жилого помещения (ст. 81 ЖК) и проч. Собственник жилья может сдать его внаем, в связи с чем жилищные права и обязанности возникнут у собственника (наймодателя) и нанимателя этого жилого помещения (ст. 30 ЖК).

Каждому праву одного из участников жилищных отношений соответствует обязанность другого участника. Так, праву на получение жилья по договору социального найма соответствует определенная обязанность государства, муниципальных образований (ст. 49 ЖК).

Примером бездействия участников жилищных отношений как основания сохранения прав и обязанностей по договорам служит, например, положение ст. 684 ГК о продлении договора найма жилого помещения.

События (случаи, происшествия) не зависят от воли участников жилищных отношений. Жилищные права и обязанности возникают, если федеральный закон, иной нормативный правовой акт связывает с таким событием их возникновение. Так, согласно ст. 82 ЖК дееспособный⁵⁵ член семьи нанимателя по договору социального найма жилого помещения в случае смерти нанимателя вправе требовать признания себя нанимателем жилого помещения по ранее заключенному договору (см. также ст. 672 и 686 ГК).

Законодатель определяет также случаи прекращения правоотношений в результате фактических событий. В частности, разрушение жилого помещения или смерть одиноко проживающего нанимателя влекут прекращение договора социального найма (ст. 83 ЖК), это, в свою очередь, порождает определенные последствия для поднанимателя (ст. 79 ЖК), временных жильцов (ст. 80 ЖК).

В ряде случаев в основе возникновения права на жилое помещение обозначены несколько юридических фактов. Так, по договору социального найма право на жилье возникает у гражданина, если: он состоял на учете нуждающихся в жилых помещениях; принято решение о предоставлении ему жилого помещения; заключен договор жилищного найма (ст. 52, 57, 60 ЖК).

Жилищные права и обязанности возникают вследствие правомерных действий граждан, юридических лиц, органов государственной власти и местного самоуправления (в

⁵⁵ Полностью дееспособным признается гражданин, достигший 18 лет, а также вступивший в зарегистрированный брак до этого возраста. Кроме того, несовершеннолетний, достигший 16 лет, может быть объявлен полностью дееспособным, если он работает по трудовому договору или с согласия родителей занимается предпринимательской деятельностью (ст. 27 ГК РФ «Эмансипация»).

частности, получение жилого помещения по договору социального найма – ст. 57 ЖК; вступление в члены жилищных кооперативов – ст. 111 ЖК).

Что касается противоправных действий, то в результате таковых права на жилье не возникает (например, самовольное занятие жилого помещения).

Статья 1 ЖК предусматривает, что жилищные права могут быть ограничены на основании федерального закона и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

§ 3 Условия осуществления жилищных прав

Граждане, осуществляя жилищные права и исполняя обязанности, не должны нарушать права, свободы и законные интересы других граждан. Данная норма содержится в ст. 17 Конституции РФ.

Согласно этой статье пользоваться жилым помещением необходимо с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом помещении граждан, соседей.

Статья 83 ЖК предусматривает расторжение договора социального найма и выселение без предоставления другого жилья в случае систематического нарушения прав и законных интересов соседей.

Однако было бы неправильным ставить вопрос о расторжении договора, если виновным в нарушении интересов соседей является один из членов семьи пользователей жильем. В подобном случае речь следует вести об утрате права пользования жилым помещением виновным лицом. При этом договор социального найма продолжает действовать в отношении всех остальных его участников.

Нарушение прав и законных интересов других граждан может выразиться в виде антиобщественных (аморальных) действий в квартире или в доме. Кроме того, права и интересы других граждан могут быть нарушены в случаях: использования жилья не по назначению (например, переоборудование жилого помещения под офисное); переустройства и реконструкции жилого помещения; вселения поднаймателей и временных жильцов и проч. В целях защиты законных прав и интересов членов семьи и соседей в указанных случаях Жилищный кодекс предусматривает основания и порядок: производства переустройства и перепланировки жилых помещений (ст. 26), сдачи в поднаем (ст. 76), вселения временных жильцов (ст. 80).

Ответственность пользователей жилым помещением по договору коммерческого найма за нарушение прав и интересов соседей предусмотрена ст. 687 ГК. Статья 293 ГК устанавливает определенные последствия для собственника жилого помещения в случае систематического нарушения прав и интересов соседей. Представляется заслуживающим внимания мнение, что нарушение прав и интересов соседей может выразиться в несвоевременной оплате жилья (участие в расходах по содержанию многоквартирного дома).

Для применения положений ст. 293 ГК в указанном случае есть достаточное обоснование. В многоквартирном доме собственнику жилого помещения принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома: общие помещения дома, несущие конструкции, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры (ст. 289 и 290 ГК).

Статьей 210 ГК установлено, что собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором. Таким образом, невнесение собственником платы на содержание общего имущества дома (оплата жилья) нарушает данное положение Гражданского кодекса и, следовательно, является нарушением прав и законных интересов соседей, добросовестно участвующих в расходах по содержанию этого имущества.

§ 4 Возможность ограничения жилищных прав

Согласно ст. 55 Конституции РФ права и свободы человека и гражданина могут быть ограничены федеральным законом только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства. Только по этим основаниям Жилищный кодекс допускает ограничение жилищных прав граждан (ст. 1 ЖК).

Провозглашенное ст. 40 Конституции РФ право граждан на жилище является одним из основных прав. Согласно ст. 17 Конституции РФ основные права и свободы человека и гражданина неотчуждаемы и принадлежат каждому от рождения. Статья 56 Конституции РФ в числе прав и свобод, которые не могут быть ограничены, определяет также право на жилище.

В то же время не исключается возможность ограничения права на неприкосновенность жилища. Статья 12 Закона о чрезвычайном положении ограничивает неприкосновенность в таких ситуациях. Статья 56 Конституции РФ не предусматривает неприкосновенность жилища в числе прав, которые не могут быть ограничены в условиях чрезвычайного положения.

Не исключается введение законодателем определенных ограничений иных жилищных прав. Так, может быть ограничена свобода выбора жилого помещения для проживания в связи с тем, что жилые помещения расположены, например, в закрытых военных городках, являются помещениями специализированного жилищного фонда, имеющего специальное назначение, особый правовой режим (раздел IV ЖК). Статья 4 Закона о приватизации жилых помещений предусматривает ограничения в приватизации жилья.

Статья 4 ЖК устанавливает, что его положения применяются к жилищным отношениям с участием иностранных граждан, лиц без гражданства, иностранных юридических лиц, если иное не установлено Кодексом или другим федеральным законом. «Иное» предусматривается ст. 49 ЖК, согласно которой жилые помещения по договору социального найма не предоставляются иностранным гражданам, лицам без гражданства, если международным договором Российской Федерации не предусмотрено иное. То же касается субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг (ч. 12 ст. 159 ЖК).

Согласно ст. 1194 ГК Правительством РФ могут быть установлены ответные ограничения (реторсии) в отношении имущественных и личных неимущественных прав граждан и юридических лиц тех государств, в которых имеются специальные ограничения имущественных и личных неимущественных прав российских граждан и юридических лиц.

§ 5 Защита жилищных прав граждан

Несомненно, достойны особого внимания положения Жилищного кодекса в части неприкосновенности жилища и недопустимости его произвольного лишения (ст. 3 ЖК) и защиты жилищных прав (ст. 11 ЖК).

Согласно ст. 3 ЖК никто не вправе проникать в жилище без согласия проживающих в нем на законном основании граждан, иначе как в предусмотренных Жилищным кодексом целях и в предусмотренных другим федеральным законом случаях и в порядке или на основании судебного решения.

Данная статья основана на положениях ст. 25 Конституции РФ, которая предусматривает возможность ограничения неприкосновенности жилища только в случаях, установленных федеральным законом или на основании судебного решения. Так, Законом о чрезвычайном положении предусмотрено ограничение неприкосновенности жилища в условиях чрезвычайного положения (что основано на нормах ст. 56 Конституции РФ).

Правом на защиту от проникновения в жилище обладают проживающие в нем граждане независимо от того, кто является «посягателем»: физическое лицо, представитель юридического лица, должностное лицо государственного или муниципального органа.

Правонарушением является посягательство на жилое помещение, занимаемое на законных основаниях. Таким образом, это правило не подлежит применению в отношении граждан, проживающих в жилом помещении в случае (например) самовольного его занятия. За нарушение неприкосновенности жилища предусматривается уголовная ответственность (ст. 139 УК).

Что касается защиты нарушенных жилищных прав, то согласно ст. 11 ЖК она осуществляется судом в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством.

Одним из признаков правового государства является самостоятельность судебной власти, действующей независимо от законодательной, и исполнительной (см. ст. 10 Конституции РФ). Судебная власть осуществляется посредством конституционного, гражданского, административного и уголовного судопроизводства (ст. 118 Конституции РФ, ст. 1 Федерального конституционного закона от 31 декабря 1996 г. № 1-ФКЗ «О судебной системе Российской Федерации»)⁵⁶.

Перечень способов защиты жилищных прав, изложенный в ст. 11 ЖК (ч. 3), не является исчерпывающим; пункт 6 ч. 3 этой статьи предусматривает, что защита жилищных прав может осуществляться иными способами, предусмотренными Жилищным кодексом, другим федеральным законом.

При формировании ст. 11 ЖК использованы положения ст. 12 ГК «Способы защиты гражданских прав». Однако в ст. 11 ЖК не упоминается возможность самозащиты права, предусматриваемая ст. 12 ГК. Такие меры могут применяться при защите права на неприкосновенность жилища, для ограждения неприкосновенности или выдворения из жилого помещения незаконно «проникнувших» в него лиц.

Безусловно, самозащита допустима в определенных пределах. Статья 14 ГК («Самозащита гражданских прав») допускает самозащиту при наличии следующих условий:

нарушение права;

необходимость пресечь это нарушение;

соразмерность принятых для пресечения нарушения мер характеру и содержанию правонарушения.

⁵⁶ СЗ РФ. 1997. № 1. Ст. 1.

Судебная система Российской Федерации устанавливается Конституцией РФ и федеральным конституционным законом.

Правосудие в России осуществляется только судом (ст. 118 Конституции РФ), судьи независимы и подчиняются только Конституции РФ и федеральному закону (ст. 120 Конституции РФ).

Конституционный Суд РФ является судебным органом конституционного контроля. Вопросы деятельности Конституционного Суда РФ регулируются Федеральным конституционным законом от 21 июля 1994 г. № 1-ФКЗ «О Конституционном Суде Российской Федерации»⁵⁷.

Решение Конституционного Суда является окончательным; акты или отдельные положения, признанные неконституционными, утрачивают силу; решение Конституционного Суда действует непосредственно и не требует подтверждения другими органами и должностными лицами.

Статьей 125 Конституции РФ и Федеральным конституционным законом «О Конституционном Суде Российской Федерации» установлена специальная конституционная подведомственность Конституционному Суду РФ дел по жалобам граждан о несоответствии Конституции РФ федеральных законов, нормативных актов Президента РФ, Совета Федерации, Государственной Думы, Правительства РФ, а также конституций республик, уставов, а также законов и иных нормативных актов субъектов РФ, изданных по вопросам, относящимся к ведению органов государственной власти Российской Федерации и совместному ведению органов государственной власти Российской Федерации и органов государственной власти субъектов РФ.

В связи с жалобами граждан были признаны не соответствующими Конституции РФ: постановлением Конституционного Суда РФ от 5 февраля 1993 г. № 2-П – **ст. 90 ЖК РСФСР** в части выселения в административном порядке из домов, грозящих обвалом; постановлением Конституционного Суда РФ от 23 июня 1995 г. № 8-П – **ч. 1 и п. 8 ч. 2 ст. 60 ЖК РСФСР**;

постановлением Конституционного Суда РФ от 3 ноября 1998 г. № 25-П – положения **ст. 4 Закона о приватизации жилых помещений** и т.д.

В соответствии со ст. 126 Конституции РФ **Верховный Суд Российской Федерации** – это высший судебный орган по гражданским, уголовным, административным и иным делам, подпадающим под общую юрисдикцию. Он осуществляет надзор за деятельностью соответствующих судебных учреждений, дает разъяснения по вопросам судебной практики. Полномочия, порядок образования и деятельности Верховного Суда РФ устанавливаются федеральным конституционным законом (см. ст. 19 Федерального конституционного закона «О судебной системе Российской Федерации»).

Полномочия верховных судов субъектов РФ, районных судов устанавливаются Федеральным конституционным законом «О судебной системе Российской Федерации» (ст. 20, 21).

Предметом рассмотрения судов общей юрисдикции является вопрос о законности нормативных актов. Так, Верховный Суд РФ рассматривает по первой инстанции дела об оспаривании нормативных актов федеральных министерств, дела, касающиеся прав и свобод граждан.

Применение норм жилищного законодательства вызывает многочисленные споры. В судебной практике наиболее распространены дела по спорам о признании за гражданами права на жилое помещение, расторжение договоров, обеспечение жильем в связи со сносом жилых домов и проч.

⁵⁷ СЗ РФ. 1994. № 13. Ст. 1447.

Верховный Суд РФ определил, что к спорным жилищным отношениям, одним из оснований возникновения которых является договор (например, договор социального найма жилого помещения, договор найма специализированного жилого помещения, договор поднайма жилого помещения, договор о вселении и пользовании жилым помещением члена семьи собственника жилого помещения и другие), применяется общий трехлетний срок исковой давности (постановление Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. № 14).

Жалобы на действия и решения государственных органов и должностных лиц заинтересованными гражданами могут быть поданы в суд в соответствии с Законом РФ от 27 апреля 1993 г. № 4866-1 «Об обжаловании в суд действий и решений, нарушающих права и свободы граждан»⁵⁸.

В суд могут быть обжалованы как единоличные, так и коллегиальные решения государственных органов, органов местного самоуправления, учреждений, предприятий и их объединений и должностных лиц, в результате которых: нарушены права и свободы граждан; созданы препятствия к осуществлению гражданином его прав и свобод; на гражданина незаконно возложена какая-либо обязанность. Защита жилищных прав осуществляется путем признания жилищного права, восстановления нарушенного права, прекращения или изменения жилищного правоотношения и проч.

В судах общей юрисдикции рассматриваются также споры между гражданами и жилищными кооперативами (связанные с пользованием жильем, исключением из кооператива и проч.); споры, связанные с защитой права собственности на жилище (споры о порядке пользования жилым помещением, разделе его и проч.).

Согласно ст. 127 Конституции РФ **Высший Арбитражный Суд Российской Федерации** является высшим судебным органом по разрешению экономических споров и иных дел, рассматриваемых арбитражными судами; осуществляет судебный надзор за их деятельностью; дает разъяснения по вопросам судебной практики (см. ст. 9 Федерального конституционного закона от 28 апреля 1995 г. № 1-ФКЗ «Об арбитражных судах в Российской Федерации»⁵⁹).

Арбитражные суды разрешают экономические споры и рассматривают иные дела с участием юридических лиц, Российской Федерации, субъектов РФ, органов местного самоуправления, граждан.

Судом общей юрисдикции и арбитражным судом защита прав граждан и юридических лиц осуществляется в соответствии с подведомственностью дел, устанавливаемой Гражданским процессуальным и Арбитражным процессуальным кодексами Российской Федерации.

Согласно ст. 22 ГПК суды общей юрисдикции рассматривают и разрешают в рамках гражданского судопроизводства споры, возникающие из гражданских, жилищных, семейных и иных правоотношений, по обращению граждан, организаций (и др.), за исключением экономических споров и других дел, отнесенных к ведению арбитражных судов.

Арбитражному суду подведомственны дела по экономическим спорам и другие дела, связанные с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности (ст. 27 АПК).

Дела в рамках гражданского судопроизводства рассматриваются с учетом постановления Пленума Верховного Суда РФ от 20 января 2003 г. № 2 «О некоторых вопросах, возникших в связи с принятием и введением в действие Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации»⁶⁰; арбитражные дела – с учетом постановления Пленума Высшего

⁵⁸ Ведомости. 1993. № 19. Ст. 685.

⁵⁹ СЗ РФ. 1995. № 18. Ст. 1589.

⁶⁰ БВС. 2003. № 3.

Арбитражного Суда РФ от 9 декабря 2002 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с введением в действие Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации»⁶¹.

Перечень способов защиты жилищных прав изложен в ст. 11 ЖК. Помимо осуществляемых только судом (в частности: восстановления положения, существовавшего до нарушения жилищного права, и пресечения действий, нарушающих это право; признания судом недействующими нормативных актов), Кодексом определены способы, позволяющие реализовать права без обращения в суд. Так, прекращение или изменение жилищных правоотношений (п. 5 ч. 3 ст. 11 ЖК) осуществляется способами, предусмотренными Жилищным кодексом. В частности, наниматель жилого помещения по договору социального найма с письменного согласия членов семьи вправе в любое время расторгнуть договор (ч. 2 ст. 83 ЖК).

⁶¹ Вестник ВАС. 2003. № 2.

7 глава. Договор социального найма жилого помещения

§ 1 Основные положения договора социального найма жилого помещения

По договору социального найма жилые помещения предоставляются в жилищном фонде социального использования (ст. 19 ЖК). Это положение содержится и в актах гражданского законодательства. Так, ст. 672 ГК предусматривается, что в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования жилые помещения предоставляются по договору социального найма жилого помещения.

По договору социального найма жилыми помещениями обеспечиваются малоимущие граждане, иные категории граждан, определенные федеральным законом, указом Президента РФ или законом субъекта РФ. Жилое помещение по этому договору предоставляется с обязательным соблюдением следующих условий: нуждаемость в жилье; принятие на учет в качестве нуждающихся; получение жилого помещения (как правило) в порядке очередности (ст. 57 ЖК).

Договору социального найма отводится значительное место в сфере жилищных отношений, связанных с пользованием жилыми помещениями государственного и муниципального жилищного фонда. Он является наиболее значимым основанием возникновения жилищных отношений в числе иных оснований, предусмотренных жилищным законодательством.

Договор социального найма характеризует ряд **существенных признаков**.

Во-первых, жилые помещения по этому договору предоставляются в жилищных фондах публичных форм собственности (государственной, муниципальной), что основано на положениях ст. 19, 49 ЖК, ст. 672 ГК.

Во-вторых, договор социального найма заключается без установления срока его действия (ст. 60 ЖК).

В-третьих, по договору социального найма жилое помещение предоставляется с применением установленной нормы (ст. 50 и ч. 5 ст. 57 ЖК).

И, наконец, заключению договора социального найма предшествует процедура предоставления жилого помещения: признание лица нуждающимся в жилом помещении, постановка на учет нуждающихся, соблюдение очередности при предоставлении жилья, решение соответствующего органа о его предоставлении (ст. 49, 51, 52, 57 ЖК).

Регулирование жилищных отношений по договору социального найма базируется прежде всего на положениях Жилищного кодекса.

Конституция РФ признает жилищное законодательство в качестве самостоятельной отрасли в системе российского законодательства (ст. 72). Гражданским кодексом также признается самостоятельное существование жилищного законодательства. Большой интерес в этом плане представляет вопрос соотношения норм гражданского и жилищного законодательства в регулировании отношений по социальному найму.

Гражданский кодекс предусматривает обязательное применение к договору социального найма правил, ряда статей, обозначенных в ст. 672 ГК. Это письменная форма договора (ст. 674 ГК), сохранение договора при переходе права собственности на жилое помещение (ст. 675 ГК), соблюдение ряда обязанностей нанимателем жилого помещения (ст. 678 ГК),

условия заселения временных жильцов и передачи жилого помещения в пользование поднаемателей (ст. 680, 685 ГК).

Данные положения реализованы в Жилищном кодексе. Так, ст. 63 ЖК предусматривает письменную форму договора социального найма. Положение о сохранении договора социального найма при переходе права собственности на жилое помещение содержится в ст. 64 ЖК. Статьей 67 ЖК предусматривается обязанность нанимателя использовать жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность, своевременно вносить плату за жилое помещение. Вопросы поднайма жилого помещения (ст. 76 ЖК) и вселения временных жильцов (ст. 80 ЖК) решены в Жилищном кодексе с учетом положений ст. 680 и 685 ГК.

Статьей 672 ГК установлено, что другие положения Гражданского кодекса применяются к договору социального найма жилого помещения, «если иное не предусмотрено жилищным законодательством» (п. 3). Следовательно, если соответствующие отношения урегулированы жилищным законодательством в достаточной мере или иным образом, нежели в Гражданском кодексе, эти нормы Гражданского кодекса не применяются вообще.

В свою очередь, реализация норм Гражданского кодекса в ряде случаев требует применения правил жилищного законодательства (и не только в вопросах жилищного найма). В частности, ст. 682 ГК предусмотрено: если договором найма жилого помещения (подлежащим регламентации нормами гл. 35 ГК, т.е. коммерческого найма жилья) сроки платы за жилое помещение не предусмотрены, плата должна вноситься нанимателем в порядке, установленном Жилищным кодексом.

Положения жилищного законодательства подлежали применению (в период действия ЖК РСФСР) к договору (коммерческого) найма в случаях вселения в жилое помещение других граждан (ст. 679 ГК) и временных жильцов (ст. 680 ГК), сдачи жилого помещения в поднаем (ст. 685 ГК). Статьи 679, 680 и 685 ГК содержали положения о соблюдении в установленных этими статьями случаях требований законодательства о норме жилой площади на одного человека. Такая норма была установлена ст. 38 ЖК РСФСР.

Жилищный кодекс отказался от понятия нормы площади на одного человека; таким образом, положения указанных статей Гражданского кодекса фактически не могут быть реализованы. Законом о введении в действие Жилищного кодекса РФ в ст. 679, 680, 685 ГК вносятся изменения: слова «О норме жилой площади на одного человека» заменены словами «О норме общей площади жилого помещения на одного человека». Однако это понятие в Жилищном кодексе не используется. Более того, о нем даже не упоминается и каких-либо поручений на этот счет Кодекс не содержит.

В договоре социального найма жилого помещения определяются права и обязанности как нанимателя, так и наймодателя жилого помещения.

Каждый из участников договора является носителем большого числа прав и обязанностей, причем конкретному праву одной стороны соответствует определенная обязанность другой стороны договора.

Правовое положение сторон, вступающих в отношения пользования жилым помещением по договору социального найма, различно. Для граждан, получающих жилое помещение, – это право получить для проживания жилое помещение, отвечающее установленным требованиям к жилому помещению; для наймодателя – обязанность предоставить нанимателю и членам его семьи в пользование жилое помещение, пригодное для постоянного проживания. Обязанность вступить в договор социального найма вытекает из факта принятия решения соответствующим органом, предписывающего наймодателю предоставить гражданину-нанимателю возможность занять жилое помещение.

Нанимателем жилого помещения по договору социального найма может быть только гражданин, что следует из ч. 1 ст. 49 ЖК РФ. Данное положение соотносится со ст. 17 ЖК, согласно которой жилое помещение предназначено для проживания граждан.

Договор социального найма заключается без установления срока его действия (ч. 2 ст. 60 ЖК), что практически означает «совпадение» с позицией о предоставлении жилья в бессрочное пользование. Это отличает его от договора коммерческого найма, который заключается на срок, не превышающий 5 лет (ст. 683 ГК). Положение о бессрочном предоставлении жилого помещения содержалось в ст. 10 ЖК РСФСР. Сохранение в действующем законодательстве данного положения способствует стабильности отношений по договору социального найма.

В качестве иллюстрации: существенная позиция в части обеспечения устойчивости жилищных прав граждан содержалась в ст. 156 ГК РСФСР 1922 г.⁶², которой предусматривалось автоматическое возобновление договора найма жилья. Постановлением ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 г. № 112/1843 было предусмотрено, что гражданам, выполняющим все обязательства по договору найма жилья и добросовестно относящимся к содержанию предоставленного в их пользование жилища, предоставляется преимущественное право возобновления договора по истечении срока его действия (ст. 26).

Согласно ч. 2 ст. 61 ЖК наниматель жилого помещения в многоквартирном доме по договору социального найма приобретает право пользования общим имуществом в этом доме.

Общим имуществом определены такие помещения в многоквартирном доме, которые не являются частями квартир и предназначены для обслуживания более одного помещения в этом доме. Перечень объектов общего имущества содержится в ст. 36 ЖК.

Предметом договора социального найма должно быть жилое помещение, представляющее собой жилой дом, квартиру, часть жилого дома или квартиры (ч. 1 ст. 62 ЖК). Предоставляемое жилое помещение должно обеспечивать здоровые жилищные условия его пользователям, нормальную жизнедеятельность человека: оно должно быть капитальным, обладать определенной звуконепроницаемостью, иметь достаточную освещенность, быть теплым, изолированным от смежных жилых и нежилых помещений.

«Жилой дом» понимается в данном случае как многоквартирный. Когда законодатель говорит о многоквартирном доме, он специально указывает на это (см. п. 2 ст. 673 ГК, гл. 6 ЖК).

Часть 1 ст. 62 ЖК не содержит определяемой ст. 15 ЖК характеристики жилого помещения. Согласно ч. 2 ст. 15 ЖК **жилым помещением** признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

Что касается требования об изолированности жилого помещения, то оно следует из ч. 2 ст. 62 ЖК. Данное требование является обязательным для жилого помещения в качестве предмета договора социального найма (как и коммерческого найма – см. ст. 673 ГК). Следует упомянуть, что предметом договора поднайма может быть и часть жилого помещения (см. ст. 76 ЖК).

В статье 62 ЖК не обозначено такое требование к жилому помещению, как его благоустройство. В то же время благоустройство – существенная часть суммы потребительских качеств жилого помещения.

Степень благоустройства в городах и иных поселениях различна. Таким образом, по договору социального найма должно предоставляться жилое помещение, являющееся благоустроенным применительно к условиям данного населенного пункта (такое положение содержалось в ст. 40 ЖК РСФСР).

⁶² СУ РСФСР. 1922. № 71. Ст. 904.

Следует обратить внимание, что требование о благоустроенности жилого помещения (как одной из его необходимых характеристик) не содержится и в ст. 15 ЖК; оно обозначено в ст. 84—89 ЖК, регламентирующих вопросы предоставления жилых помещений в связи с выселением в случаях, определенных ст. 85 ЖК.

Жилое помещение должно быть пригодным для проживания, т.е. отвечать санитарным правилам (планировка, освещенность, воздухообмен, уровень шума и проч. – см. Федеральный закон от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»)⁶³ и техническим требованиям: стационарность сооружения, наличие вспомогательных помещений и проч.

Требования, которым должно отвечать жилое помещение, устанавливаются уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти (ч. 3 ст. 15 ЖК). Граждане, проживающие в помещении, не отвечающем установленным для жилых помещений требованиям, признаются нуждающимися в жилье (ст. 51 ЖК).

В отношении признания помещения жилым, жилого помещения непригодным для проживания следует обратиться к *Положению о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции*.

Самостоятельным предметом договора социального найма жилого помещения не могут быть изолированные жилые помещения, помещения вспомогательного использования, а также общее имущество в многоквартирном доме. К изолированным жилым помещениям следует отнести часть комнаты, комнату, связанную с другой комнатой одним (общим) входом (проходная, за проходная); вспомогательными помещениями являются кухни, коридоры и проч.

Как правило, по договору социального найма предоставляется отдельная квартира на семью. Несомненно, отдельная квартира отвечает требованию соответствия жилища потребностям человека, обеспечению его нормальной жизнедеятельности. Вместе с тем определенная часть предоставляемого жилья, главным образом освобождающегося, может заселяться покомнатно (ст. 59 ЖК).

Предоставление комнаты по договору социального найма возможно также в случаях, определяемых ст. 89 ЖК, которая предусматривает, что в связи с выселением граждан им предоставляется комната (комнаты), если жилое помещение, из которого производится выселение, состояло из комнаты (комнат).

Согласно ст. 63 ЖК договор социального найма заключается **в письменной форме** на основании решения о предоставлении жилья.

Необходимость письменной формы договора очевидна. Договор, как таковой, должен содержать все права и обязанности сторон. Таким образом, имея в виду необходимость соблюдения прав и осуществление обязанностей той или иной стороной договора, а также возможность эффективной защиты прав по договору, требуется четко определить и отразить эти права и обязанности в соответствующем документе.

Принимая во внимание правила ст. 69 ЖК о необходимости указать в договоре социального найма членов семьи нанимателя (ч. 3), необходимо также отметить, что отказ от заключения договора в письменной форме ставит этих лиц – в случае жилищного спора – в тяжелое положение при доказывании своих прав.

Переход права собственности на занимаемое по договору социального найма жилое помещение, права хозяйственного ведения или оперативного управления таким жилым помещением не влечет за собой расторжение или изменение условий договора социального найма жилого помещения. Это правило, закрепленное в ст. 64 ЖК, является важной гаран-

⁶³ СЗ РФ. 1999. № 14. Ст. 1650.

тием прав нанимателя жилого помещения и членов его семьи. На практике оно означает следующее: новый собственник жилого помещения становится наймодателем и не имеет права выселить нанимателя (членов его семьи), который пользуется этим помещением по договору социального найма.

Таким образом, позиция ст. 64 ЖК способствует стабильности отношений, возникающих из социального найма.

Однако положения этой статьи нельзя признать безупречными. Обратимся к ст. 49 и 60 ЖК. Согласно ст. 49 ЖК по договору социального найма предоставляются жилые помещения государственного или муниципального жилищного фонда. Статьей 60 ЖК установлено, что договор социального найма заключается на жилые помещения государственного или муниципального жилищного фонда.

Таким образом, в случае перехода жилого помещения в частную собственность сохранение неизменными условий договора социального найма сомнительно. Под переходом права собственности в рассматриваемом случае следует понимать замену собственника в границах публичных форм собственности в случаях правопреемства (см. ст. 58 ГК).

§ 2 Предоставление жилого помещения по договору социального найма

Отношения по обеспечению граждан жильем по договору социального найма занимают особое место в сфере жилищных отношений.

Статья 19 ЖК определяет категории жилищного фонда, где применяется договор социального найма жилого помещения: жилые помещения государственного и муниципального жилищного фонда **социального использования**.

Жилищный кодекс устанавливает **ряд условий**, соблюдение которых необходимо для **обеспечения граждан жилыми помещениями по договору социального найма**:

признание малоимущими, а также определение федеральным законом, указом Президента РФ или законом субъекта РФ иных категорий граждан, имеющих право на получение жилого помещения по такому договору;

нуждаемость в жилом помещении;

постоянное (как правило) проживание в данном населенном пункте.

Признание граждан малоимущими (в целях Жилищного кодекса, т.е. для обеспечения жилыми помещениями по договору социального найма) возложено на органы местного самоуправления. Порядок признания граждан таковыми устанавливается законом соответствующего субъекта РФ.

Что касается иных категорий граждан, имеющих право на получение жилого помещения по договору социального найма, то согласно ст. 49 ЖК они определяются федеральными законами, указами Президента РФ и законами субъектов РФ. Данными актами может быть установлен и порядок обеспечения этих категорий граждан жилыми помещениями по договору социального найма.

Категориям граждан (иным, помимо малоимущих) жилые помещения могут предоставляться органами местного самоуправления (из муниципального жилищного фонда). Условиями обеспечения жильем этих граждан являются: наделение органов местного самоуправления государственными полномочиями на предоставление жилых помещений; предоставление жилья в определенном порядке, установленном ЖК, если иной порядок не предусмотрен федеральным законом, указом Президента РФ или законом субъекта РФ. Наделение органов местного самоуправления отдельными государственными полномочиями осуществляется только законом. Такое требование содержится в ст. 132 Конституции РФ. Реализация данных полномочий подконтрольна государству.

Отдельные государственные полномочия, переданные органам местного самоуправления, исполняются ими в течение всего периода действия закона (см. Закон об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации).

В связи с рассматриваемым вопросом следует обратить внимание на ст. 49 ЖК в части обеспечения малоимущих граждан лишь жилыми помещениями муниципального жилищного фонда. Данное положение является достаточно сомнительным.

Статья 40 Конституции РФ устанавливает, что малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственного, муниципального и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами. Обязательными условиями обеспечения указанных граждан жилыми помещениями должны быть нуждаемость в жилье и соблюдение установленной законом нормы предоставляемого жилья.

Как видим, указанная норма не содержит изъятий для государственного жилищного фонда, малоимущие граждане (согласно ст. 40 Конституции РФ) подлежат обеспечению жильем всех публичных форм собственности (государственной, муниципальной). Таким

образом, нет оснований для «исключения» из числа жилых помещений, подлежащих предоставлению малоимущим, жилья государственного жилищного фонда, и такое «исключение» не основано на Конституции РФ. Видимо, данный вопрос требует анализа и дополнительного рассмотрения.

Условием обеспечения жильем по договору социального найма является признание гражданина нуждающимся в жилом помещении. Основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях установлены ст. 51 ЖК. Это:

- отсутствие жилья, которым гражданин вправе пользоваться как собственник, наниматель по договору социального найма или в качестве члена семьи собственника, нанимателя;
- обеспеченность жильем менее учетной нормы;
- неудовлетворительное состояние жилища;
- состояние здоровья проживающих.

Все четыре основания нуждаемости перечислены в ч. 1 ст. 51 ЖК. По смыслу п. 1 ч. 1 названной статьи нуждающимися в жилье признаются: поднаниматели; лица, проживающие в служебном жилом помещении и общежитии; наниматели жилых помещений в домах и квартирах (комнатах), принадлежащих гражданам на праве собственности; наниматели по договору коммерческого найма и т.п.⁶⁴ При этом в этом случае ограничений такого характера, как обеспеченность жильем менее учетной нормы, нет.

В соответствии с п. 2 ч. 1 ст. 51 ЖК нуждающимися признаются граждане, обеспеченные общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы (ст. 50 ЖК), являющиеся нанимателями жилых помещений по договору социального найма либо собственниками жилья, а также члены семей нанимателей и собственников.

Иные основания нуждаемости граждан в жилых помещениях (п. 3 и 4 ч. 1 ст. 51 ЖК) не связаны с размером занимаемой площади и не требуют применения учетной нормы. Так, п. 3 ч. 1 ст. 51 ЖК основанием признания граждан нуждающимися считает непригодность жилья для проживания.

Самостоятельное основание нуждаемости в жилых помещениях – проживание в квартирах, занятых несколькими семьями, если в составе одной из них есть больные, страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, при которых совместное проживание с ними в одной квартире невозможно (п. 4 ч. 1). Данное положение применяется и к нанимателям, и к собственникам жилых помещений, а также членам их семей. Условием его применения является отсутствие иного помещения, занимаемого по договору социального найма или принадлежащего на праве собственности. Семьи, в составе которых есть такой больной, переселяются главным образом в интересах иных проживающих в квартире лиц.

Перечень соответствующих заболеваний установлен постановлением Правительства РФ от 16 июня 2006 г. № 378⁶⁵; кроме того, в данной сфере действует региональное законодательство.

Согласно ст. 51 ЖК нуждающимися в жилых помещениях должны признаваться лица, постоянно (как правило) проживающие в данном населенном пункте (иное возможно в случаях и в порядке, установленных законодательством – ст. 52 ЖК). Определенный интерес в этом плане представляет положение ч. 4 ст. 1 ЖК, согласно которой граждане, законно находящиеся на территории Российской Федерации, имеют право свободного выбора жилых помещений для проживания в качестве собственников, нанимателей или на иных основаниях, предусмотренных законодательством. При написании этой статьи, безусловно, использована ст. 27 Конституции РФ. Между тем эта статья предусматривает свободу выбора места **пребывания и жительства**. Положения ЖК об условиях получения

⁶⁴ Требование законодателя – отсутствие жилья на праве собственности либо по договору социального найма.

⁶⁵ СЗ РФ. 2006. № 25. Ст. 2736.

жилого помещения по договору социального найма и процедура получения такого жилья делают сомнительной норму ст. 1 ЖК о свободе выбора жилого помещения (в частности, применительно к социальному найму).

Значимым фактором, позволяющим установить место жительства гражданина, является регистрация по месту жительства.

ИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

Подтверждением данной позиции служит определение Конституционного Суда РФ от 9 апреля 2002 г. № 123-О. По мнению Суда, условие о наличии регистрации по месту жительства направлено на обеспечение справедливого распределения жилья, на предотвращение возможных злоупотреблений со стороны граждан, обращающихся с заявлением о постановке на учет по улучшению жилищных условий, а также на защиту прав и законных интересов собственников жилищного фонда, иных граждан. В силу этого введение такого условия не может рассматриваться как не согласующееся с положениями ст. 17, 19, 27 и 40 Конституции РФ⁶⁶.

Жилые помещения **предоставляются** гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилье, в порядке очередности, исходя из времени принятия таких граждан на учет (ч. 1 ст. 57 ЖК). Очередность предоставления жилого помещения означает определенную последовательность выделения жилья лицам из числа принятых на учет; она совпадает с хронологической последовательностью учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

Исключение из этого правила законодатель делает для граждан, которым жилые помещения предоставляются **вне очереди**. В соответствии с ч. 2 ст. 57 ЖК вне очереди жилье по договорам социального найма предоставляется:

гражданам, жилые помещения которых признаны в установленном порядке непригодными для проживания, если эти помещения не подлежат ни ремонту, ни реконструкции;

детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей;

гражданам, страдающим тяжелыми формами хронических заболеваний, указанных в перечне, который утвержден Правительством РФ от 16 июня 2006 г. № 378.

ИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

В судебной практике нередко возникают вопросы, связанные с внеочередным предоставлением жилья. Ответы на них дает Верховный Суд РФ в своих обзорах. Так, в частности, в отношении граждан, ранее имевших право на льготное обеспечение жильем, Верховным Судом было разъяснено следующее (приводится практически полностью).

Согласно п. 1 и 2 ч. 1 ст. 13 и п. 2 ч. 1 ст. 14 Закона РФ от 15 мая 1991 г. № 1244-1 «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС» гражданам, получившим или перенесшим лучевую болезнь и другие заболевания, инвалидам вследствие чернобыльской катастрофы гарантировалось одноразовое бесплатное обеспечение независимо от времени постоянного проживания в данном населенном пункте благоустроенной жилой площадью в течение 3 месяцев со дня подачи заявления при условии признания их нуждающимися в улучшении жилищных условий либо проживания в

⁶⁶ СЗ РФ. 2002. № 31. Ст. 3159.

коммунальных квартирах, а также одноразовое бесплатное обеспечение дополнительной жилой площадью в виде отдельной комнаты.

Федеральным законом от 22 августа 2004 г. № 122-ФЗ ст. 14 указанного Закона РФ изложена в новой редакции.

Согласно п. 2 ч. 1 ст. 14 гражданам, получившим или перенесшим лучевую болезнь и другие заболевания, инвалидам вследствие чернобыльской катастрофы гарантируется: «...обеспечение нуждающихся в улучшении жилищных условий, вставших на учет до 1 января 2005 года, жилой площадью в размерах и порядке, установленных Правительством Российской Федерации. Нуждающиеся в улучшении жилищных условий, вставшие на учет после 1 января 2005 года, обеспечиваются жилой площадью в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации».

Данная норма не содержит указания на предоставление жилья гражданам, получившим или перенесшим лучевую болезнь и другие заболевания, инвалидам вследствие чернобыльской катастрофы во внеочередном порядке. Отсутствовало такое указание и в ЖК РСФСР, который действовал до 1 марта 2005 г.

Правительством РФ 29 декабря 2004 г. было принято постановление № 866 «О порядке обеспечения жильем за счет средств федерального бюджета нуждающихся в улучшении жилищных условий; граждан, подвергшихся радиационному воздействию вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС, аварии на производственном объединении «Маяк», и приравненных к ним лиц», п. 2 которого утверждены Правила обеспечения жильем за счет средств федерального бюджета нуждающихся в улучшении жилищных условий граждан, подвергшихся радиационному воздействию вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС, аварии на производственном объединении «Маяк», и приравненных к ним лиц.

Как следует из содержания вышеназванного постановления и Правил, обеспечение жильем граждан, признанных нуждающимися в улучшении жилищных условий и вставших на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий до 1 января 2005 г., осуществляется путем предоставления им субсидий.

Таким образом, у граждан, получивших или перенесших лучевую болезнь и другие заболевания, инвалидов вследствие чернобыльской катастрофы, вставших на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий до 1 января 2005 г., право на внеочередное предоставление жилого помещения отсутствует. *(Обзор судебной практики ВС РФ за IV квартал 2005 г.)*

В отношении детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в части возможных ограничений для реализации их права на льготное обеспечение жильем Верховным Судом РФ дано следующее разъяснение.

В соответствии с абз. 2 п. 1 ст. 8 Федерального закона от 21 декабря 1996 г. № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, а также дети, находящиеся под опекой (попечительством), не имеющие закрепленного жилого помещения, после окончания пребывания в образовательном учреждении

или учреждении социального обслуживания, а также в учреждениях всех видов профессионального образования, либо по окончании службы в рядах Вооруженных Сил РФ, либо после возвращения из учреждений, исполняющих наказания в виде лишения свободы, обеспечиваются органами исполнительной власти по месту жительства вне очереди жилой площадью не ниже установленных социальных норм.

Как следует из преамбулы указанного Закона, а также из ст. 1, его положения распространяются на детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, и лиц из их числа до достижения ими 23-летнего возраста.

Это значит, что гарантируемая данным лицам социальная поддержка, в том числе внеочередное обеспечение жилой площадью, должна предоставляться до достижения детьми-сиротами, детьми, оставшимися без попечения родителей, и лицами из их числа вышеуказанного возраста.

Однако социальная поддержка в виде внеочередного обеспечения жилой площадью будет реализована только после предоставления жилого помещения.

Поэтому достижение лицом 23-летнего возраста, вставшим (поставленным) на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении до указанного возраста, не может являться основанием для лишения его гарантированного и нереализованного права на внеочередное предоставление жилья, которое не было им получено, и не освобождает соответствующие органы от обязанности предоставить жилое помещение.

Следовательно, достижение лицом из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, возраста 23 лет, вставшим (поставленным) на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении до указанного возраста, основанием для отказа во внеочередном предоставлении ему жилья по договору социального найма не является. *(Обзор судебной практики ВС РФ за II квартал 2006 г.)*

Одним из оснований получения жилья во внеочередном порядке является проживание в жилом помещении, признанном в установленном порядке непригодным для проживания (п. 1 ч. 2).

Подобное положение содержалось в ст. 37 ЖК РСФСР. Однако по сравнению с указанной статьей круг случаев обеспечения жильем по основанию «непригодности» расширен.

Так, если по ЖК РСФСР вне очереди обеспечивались жильем граждане, жилище которых в результате стихийного бедствия стало непригодным для проживания (т.е., как правило, аварийным), то ЖК предусматривает такой порядок обеспечения жилыми помещениями при признании жилья непригодным для проживания не только в результате стихийного бедствия.

Уточнение, содержащееся в п. 1 ч. 2 ст. 57 ЖК (жилые помещения ремонту и реконструкции не подлежат), свидетельствует о том, что речь следует вести о непригодности в связи с определенным техническим состоянием жилья. Иначе говоря, речь идет об аварийности дома, поскольку ветхое жилье при определенных показателях может быть приведено в состояние, пригодное для проживания в результате капитального ремонта.

Таким образом, фактически возвращаемся к прежней позиции – признание жилого помещения непригодным в связи с аварийностью. Между тем если непригодность жилья в соответствии с редакцией ст. 37 ЖК РСФСР учитывалась в результате стихийного бедствия, то Жилищный кодекс (ст. 57) имеет в виду все случаи признания жилого помещения непригодным, т.е. и вследствие возможного неграмотного содержания жилищного фонда.

ИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

Имеют ли право на внеочередное обеспечение жильем лица, не состоявшие на учете нуждающихся на момент утраты жилья? Согласно Определению Конституционного Суда РФ от 5 марта 2009 г. пункт 1 части 2 статьи 57 ЖК РФ «по своему конституционно-правовому смыслу в системе действующего правового регулирования не исключает возможность предоставления жилых помещений малоимущим гражданам, как лишившимся своих жилых помещений в результате пожара, по договорам социального найма во внеочередном порядке, если на момент утраты жилища они не состояли на учете в качестве нуждающихся в жилом помещении» (Определение Конституционного Суда РФ от 5 марта 2009 г.).

В отношении детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей (п. 2 ч. 2 ст. 57 ЖК), следует отметить, что сохранение этой позиции (предоставление во внеочередном порядке жилья данной категории граждан предусматривалось ст. 37 ЖК РСФСР), несомненно, способствует обеспечению прав и законных интересов этой социально уязвимой категории граждан⁶⁷.

Что касается внеочередного обеспечения жильем граждан, страдающих тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, то данная категория граждан также была предусмотрена в качестве льготной в ранее действовавшем законодательстве (ст. 36 ЖК РСФСР).

Вряд ли у кого-либо возникнут сомнения в правильности позиции ЖК РФ в отношении указанных лиц. Однако хотелось бы обратить внимание на то обстоятельство, что граждане данной категории (кроме права на льготное обеспечение жильем) имели право на дополнительную площадь.

По смыслу ст. 58 ЖК (ч. 2) повышение нормы предоставления жилья указанной категории граждан некоторым образом сохраняет за ними это право. Однако ограничение размера такой площади (превышение нормы предоставления не более чем в 2 раза) не позволяет в полной мере создать этим лицам условия, необходимые по характеру заболевания. Вспомним, что постановлением Правительства РФ от 28 февраля 1996 г. № 214 был утвержден Перечень заболеваний, дающих инвалидам, страдающим ими, право на дополнительную жилую площадь в виде отдельной комнаты (*утратил силу постановлением Правительства РФ от 21 декабря 2004 г. № 817*).

Необходимость предоставления дополнительной площади в виде отдельной комнаты обусловлена тем, что при некоторых тяжелых заболеваниях недопустимо проживание с лицами, страдающими этими заболеваниями, в одной комнате.

Представляется уместным уделить некоторое внимание институту дополнительной площади, который (фактически) упразднен. Жилищный кодекс не содержит положений по данному вопросу.

Право на дополнительную площадь предусматривалось еще в первой трети прошлого века. Постановление ВЦИК и СНК РСФСР от 28 февраля 1930 г. «О праве пользования дополнительной жилой площадью» содержало большое число категорий граждан, имеющих право пользования дополнительной площадью. Отдельные положения этого постановления в последнее время (достаточно длительное) вообще не применялись (т.е. фактически утратили силу). Так, в частности, в числе указанных категорий граждан были обозначены работ-

⁶⁷ Круг этих лиц установлен Федеральным законом от 21 декабря 1996 г. № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной защите детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей».

ники партийных, кооперативных и других общественных организаций и смешанных акционерных обществ.

Что касается лиц, страдающих тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, то Список болезней, дающих право лицам, страдающим ими, пользоваться дополнительной комнатой или дополнительной жилой площадью, был утвержден циркуляром НКВД РСФСР от 15 января 1928 г. № 27 и Наркомздрава РСФСР от 19 января 1928 г. № 15⁶⁸.

Положение ст. 39 ЖК РСФСР об установлении порядка и условий предоставления дополнительной площади не было реализовано – нормативного акта по данному вопросу не было принято. Ряд актов (в частности, о социальной защите инвалидов) содержал положения о праве определяемых этими актами категорий граждан на получение дополнительной площади. Однако в основной массе право на дополнительную площадь реализовывалось как право пользования такой площадью (в частности, фактически занимаемая дополнительная площадь не могла быть изъята при всякого рода переселениях). Органы, решающие вопросы предоставления жилья, могли, но не были обязаны учитывать наличие у гражданина права на дополнительную площадь.

Нельзя не согласиться, что вопрос в отношении дополнительной площади требовал упорядочения. Однако это упорядочение должно соотноситься с необходимостью «соблюдения конституционных требований» (вспомним тяжелобольных).

Уместно упомянуть и определение Конституционного Суда РФ от 4 декабря 2003 г. № 415-0 «По запросу группы депутатов Государственной Думы о проверке конституционности части первой статьи 128 Федерального закона «О федеральном бюджете на 2003 год» и подпункта 16 пункта 1 приложения 20 к данному Федеральному закону». Конституционный Суд РФ отметил следующее: «Внося в действующее правовое регулирование изменения, оказывающие неблагоприятное воздействие на правовое положение граждан, законодатель должен обеспечивать соблюдение конституционных требований, в частности, вытекающих из принципа поддержания доверия граждан к закону и действиям государства, который предполагает оптимальное сочетание разумной стабильности законодательства, предсказуемости его развития и недопустимости произвольных конституционно необоснованных изменений, затрагивающих права граждан».

Как это предусматривается ст. 58 ЖК, при предоставлении жилых помещений по договору социального найма следует учитывать законные интересы граждан. Так, заселение одной комнаты лицами разного пола, за исключением супругов, допускается только с их согласия.

Данная норма Жилищного кодекса не связывает возможность получения жилья (комнаты) с возрастом членов семьи нанимателя, как это предусматривалось ст. 41 ЖК РСФСР. Согласно этой статье при предоставлении жилых помещений **не допускалось** заселение одной комнаты лицами разного пола старше 9 лет, кроме супругов.

Часть 2 ст. 58 ЖК разрешает превышать норму предоставления жилья на одного человека, но не более чем в два раза.

Трудности в реализации данной нормы, как уже отмечалось, возникнут, в частности, при обеспечении жильем больных тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, которые по характеру заболевания должны проживать в отдельной комнате.

Согласно ч. 3 ст. 57 ЖК жилые помещения муниципального жилищного фонда по договору социального найма предоставляются на основании решений органа местного самоуправления (см. п. 5 ч. 1 ст. 14; см. также Закон об общих принципах организации местного самоуправления в РФ).

⁶⁸ Бюллетень НКВД РСФСР. 1928. № 5.

Решение о предоставлении жилого помещения по договору социального найма является основанием заключения соответствующего договора.

Жилищный кодекс не содержит понятия «ордер», на основании которого заключался договор социального найма по ранее действовавшему законодательству (ст. 47, 51 ЖК РСФСР). Единый ордер местной администрации на занятие жилых помещений всех публичных форм собственности (государственной, муниципальной), преследовавший цель контроля за деятельностью субъекта права собственности, вошел в противоречие с принципами, установленными ст. 1 ГК. Отказ органа местного самоуправления в выдаче ордера на занятие жилого помещения федеральной собственности или собственности субъекта РФ нарушал волеизъявление собственника заключить с гражданином договор социального найма жилого помещения по усмотрению сторон. Кроме того, по существу, ордер являлся промежуточным звеном между решением о предоставлении жилья и заключением договора социального найма.

В решении о предоставлении жилого помещения устанавливается срок для заключения договора социального найма (ч. 4 ст. 57 ЖК). По договору социального найма наймодатель обязан передать нанимателю жилое помещение во владение и пользование для проживания.

ИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

Верховным Судом РФ обозначены основания признания решения о предоставлении жилого помещения по договору социального найма недействительным (кстати сказать, использованы положения ст. 48 ЖК РСФСР).

Таковыми являются:

- представление гражданином не соответствующих действительности сведений, послуживших основанием для принятия их на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях (например, о составе семьи, об источниках и уровне доходов, а также об имуществе членов семьи, подлежащих налогообложению);
- нарушение прав других граждан на жилое помещение (например, нарушена очередность предоставления жилого помещения);
- совершение неправомерных действий должностными лицами при решении вопроса о предоставлении жилого помещения;
- иные нарушения порядка и условий предоставления жилых помещений по договору социального найма, предусмотренных ЖК РФ, федеральными законами, указами Президента РФ, законами субъекта РФ (постановление Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. № 14).

§ 3 Права нанимателя жилого помещения по договору социального найма

3.1. Пользование жилым помещением

Согласно ст. 61 ЖК пользование жилым помещением по договору социального найма осуществляется в соответствии с положениями Жилищного кодекса и договором социального найма жилого помещения (ч. 1). Других правовых регуляторов отношений по пользованию жилым помещением в данной статье не упоминается. Вместе с тем согласно ст. 17 ЖК пользование жилым помещением осуществляется в соответствии с *Правилами пользования жилыми помещениями*, утвержденными уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти (в ред. Федерального закона от 23 июля 2008 г.).

Данная статья также предусматривает, что пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства. Эта статья дает возможность использовать жилое помещение для профессиональной или индивидуальной предпринимательской деятельности (ч. 2).

В договоре социального найма жилого помещения определяются права и обязанности нанимателя и наймодателя, предусматривается ответственность за неисполнение условий договора (ст. 65—68, ст. 83 ЖК).

Существенной гарантией осуществления права пользования жильем является неприкосновенность жилища.

Согласно ст. 25 Конституции РФ жилище неприкосновенно. Проникновение в жилище против воли проживающих в нем лиц возможно только в случаях, установленных законом, или на основании решения суда. Нарушение неприкосновенности жилища может повлечь уголовную ответственность (ст. 139 УК).

Вопросам неприкосновенности жилища посвящена ст. 3 ЖК. Частью 3 данной статьи предусматривается возможность проникновения в жилище без согласия проживающих в нем лиц только при обстоятельствах чрезвычайного характера, в случаях и в порядке, предусмотренных федеральным законом. Такая возможность допускается также на основании судебного решения (ч. 2 ст. 3 ЖК).

Нанимателю жилого помещения по договору социального найма ЖК предоставляет значительное число прав: вселение в занимаемое жилое помещение других граждан в качестве членов семьи (ст. 70 ЖК); обмен жилого помещения, сдача в поднаем, вселение временных жильцов (ст. 72, 76, 80 ЖК) и проч. (см. ст. 67 ЖК).

Наниматель вправе претендовать на улучшение жилищных условий по основаниям, предусмотренным п. 2 и 4 ч. 1 ст. 51 ЖК, на предоставление другого благоустроенного жилого помещения в связи с выселением (ст. 85—88 ЖК), имеет право на изменение договора (ч. 1 ст. 82 ЖК). Согласно ст. 83 ЖК наниматель имеет право в любое время с письменного согласия членов семьи расторгнуть договор социального найма.

Наниматель может выступать заявителем на переустройство и (или) перепланировку жилого помещения в качестве уполномоченного наймодателем (ст. 26 ЖК). Наниматель имеет право на приватизацию занимаемого жилого помещения в соответствии с Законом

о приватизации жилых помещений (действует в определенной части до 1 марта 2010 г.⁶⁹). Согласно ст. 71 ЖК наниматель сохраняет права (и обязанности) по договору при временном отсутствии.

Наниматель вправе осуществлять ограниченные распорядительные полномочия (обмен, вселение других граждан, сдача в поднаем – ст. 72, 76 и 81 ЖК).

На нанимателя жилого помещения по договору социального найма возложен ряд обязанностей: использовать жилье по назначению, обеспечивать сохранность жилого помещения, поддерживать надлежащее состояние этого помещения, проводить текущий ремонт, своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, информировать наймодателя об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору социального найма (ст. 67 ЖК).

Статья 29 ЖК предусматривает обязанность нанимателя по договору социального найма в случае самовольного переустройства и (или) перепланировки жилого помещения привести его в прежнее состояние (ч. 3). Выступая в качестве заявителя на переустройство и (или) перепланировку жилого помещения, наниматель должен получить на это согласие в письменной форме всех членов семьи, в том числе временно отсутствующих (п. 5 ч. 2 ст. 26 ЖК).

Следует упомянуть в связи с рассматриваемым вопросом положение ст. 1 ЖК, согласно которой граждане, осуществляя жилищные права и исполняя вытекающие из жилищных отношений обязанности, не должны нарушать права, свободы и законные интересы других граждан (ч. 2).

Неисполнение нанимателем своих обязанностей влечет ответственность. Расторжение договора в качестве ответственности нанимателя предусматривается ст. 83 ЖК. В отношении административной ответственности следует обратиться к ст. 7.21 КоАП. Когда нарушение носит характер преступления (например, умышленное уничтожение жилого помещения), может наступить уголовная ответственность.

Права и обязанности нанимателя по пользованию жилым помещением определяются также *Типовым договором социального найма жилого помещения и Правилами пользования жилыми помещениями*.

Согласно ч. 2 ст. 61 ЖК наниматель жилого помещения в многоквартирном доме приобретает право пользования общим имуществом в этом доме.

Общим имуществом в многоквартирном доме определены помещения в доме, которые не являются частями квартир и предназначены для обслуживания более одного помещения в доме. Перечень объектов общего имущества содержится в ст. 36 ЖК (см. также ст. 290 ГК).

3.2. Право на обмен жилого помещения

Наниматель по договору социального найма вправе обменять занимаемое жилое помещение на помещение, занимаемое по договору социального найма другим нанимателем. Условием обмена является **письменное** согласие членов семьи нанимателя, в том числе временно отсутствующих, и наймодателя (ч. 1 ст. 72 ЖК). Обмен жилыми помещениями возможен между гражданами, проживающими как в одном, так и в разных населенных пунктах на территории РФ (ч. 5 ст. 72 ЖК).

Правила обмена жилыми помещениями, установленные Жилищным кодексом, базируются в основном на положениях ранее действовавшего Жилищного кодекса (ст. 67–74 ЖК РСФСР). Сохранены положения: о необходимости согласия членов семьи нанимателя

⁶⁹ См. ст. 2 Закона о введении в действие Жилищного Кодекса РФ и Федеральный закон от 30 июня 2006 г. № 96-ФЗ (СЗ 2006. № 27. Ст. 2881).

жилого помещения, включая временно отсутствующих (ч. 1 ст. 72 ЖК; ст. 67 ЖК РСФСР); о праве члена семьи нанимателя требовать принудительного обмена (ч. 3 ст. 72 ЖК; ст. 68 ЖК РСФСР); о необходимости согласия на обмен органов опеки и попечительства (ч. 4 ст. 72 ЖК; ст. 67 ЖК РСФСР); о возможности обмена как в одном, так и в разных населенных пунктах (ч. 5 ст. 72 ЖК; ст. 67 ЖК РСФСР).

В числе условий, при которых обмен жилого помещения не допускается, воспроизведены позиции ст. 73 ЖК РСФСР (см. п. 1; 3—5 ст. 73 ЖК).

Отметим, что Жилищный кодекс РФ ограничивает возможность обмена лишь жилыми помещениями, занимаемыми по договорам социального найма. Статья 20 Закона РФ от 24 декабря 1992 г. № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики» (*утратил силу* — ст. 2 Закона о введении в действие Жилищного кодекса РФ) предусматривала в числе участников обмена нанимателя жилого помещения по договору коммерческого найма и собственника жилого помещения, а ст. 67 ЖК РСФСР — члена ЖСК.

Ограничение обмена лишь жильем социального использования следует признать целесообразным.

Понятно, что участника обмена, занимающего жилье по договору жилищного найма, нельзя приравнивать к участнику, имеющему жилье в собственности. Получение жилого помещения в пользование бывшим собственником жилья далеко не равнозначно приобретенному праву собственности на жилое помещение другим участником обмена.

Из числа прочих **новаций** можно отметить следующие:

упразднен «родственный обмен»;

обозначена необходимость согласия на обмен наймодателя жилого помещения (ранее требовалось согласие наймодателя лишь на обмен жилых помещений в домах предприятий, учреждений, организаций — ст. 70 ЖК РСФСР);

согласие органов опеки и попечительства требуется при наличии в семье не только несовершеннолетних, но и лиц, признанных недееспособными или ограниченными в дееспособности.

Как правило, граждане производят обмен в целях приближения к месту жительства родственников, месту работы. В процессе обмена нередко два (и более) нанимателя жилых помещений переезжают в одно (большее по площади) жилое помещение в связи с объединением семьи.

Вместе с тем обмен жилья является возможностью «разъехаться» конфликтующим членам семьи. Надо полагать, что ч. 2 ст. 72 ЖК предусматривает этот случай: речь ведется об обмене занимаемого помещения на жилые помещения, находящиеся в разных домах или квартирах.

Если между нанимателем и членами его семьи не достигнуто соглашение об обмене, любой из них вправе требовать принудительного обмена в судебном порядке. При этом учитываются заслуживающие внимания доводы и законные интересы лиц, проживающих в обмениваемом помещении (ч. 3 ст. 72 ЖК). Судебная практика ориентирована на учет заслуживающих внимания интересов участников обмена.

Такое условие обмена, как согласие органов опеки и попечительства в случаях, когда в составе семьи есть несовершеннолетние, недееспособные, ограниченные в дееспособности граждане (ч. 4 ст. 72 ЖК), несомненно, направлено на защиту прав этих лиц. Требование о согласии органов опеки и попечительства на обмен жилого помещения, в котором проживают указанные лица, основано на положениях ст. 37 ГК. Отсутствие такого согласия может явиться основанием для оспаривания обмена.

Институт обмена жилыми помещениями возник в 20-е годы прошлого века. Как и всякий правовой институт, обмен в каждый период развития общества испытывал влияние экономических, социальных факторов, вносимых законодательными и иными нормативными

правовыми актами изменений в регламентацию жилищных отношений. Так, Жилищный кодекс, напомним, отказался от обмена жилого помещения, занимаемого по договору социального найма, на жилое помещение, занимаемое по договору коммерческого найма, а также принадлежащего гражданину на праве собственности.

Вопросы обмена, как представляется, урегулированы в ЖК достаточно полно; законодатель не предусматривает разработку каких-либо подзаконных актов о порядке и условиях обмена жилыми помещениями.

В соответствии со ст. 72 ЖК РСФСР Министерством коммунального хозяйства РСФСР была утверждена Инструкция о порядке обмена жилых помещений (приказ от 9 января 1967 г. № 12)⁷⁰, которая в значительной части не соответствует принятым за истекший период актам жилищного законодательства, в том числе Жилищному кодексу.

Договор об обмене жилыми помещениями является основанием расторжения ранее заключенных договоров социального найма и заключения новых договоров на жилые помещения, полученные в результате обмена (ч. 5 ст. 74 ЖК).

Условия, при которых обмен жилыми помещениями не допускается, изложены в ст. 73 ЖК.

Так, не разрешается обмен, если к нанимателю предъявлен иск о расторжении или об изменении договора социального найма, а также если право пользования обмениваемым помещением оспаривается в судебном порядке.

Не может быть произведен обмен жилого помещения, признанного непригодным для проживания, если принято решение: о капитальном ремонте дома (ст. 88 ЖК); о сносе дома, где находится жилое помещение, либо о переоборудовании дома для использования в других целях. Нецелесообразность такого обмена очевидна. Предлагаемое к обмену жилое помещение, находящееся в доме, подлежащем сносу или переоборудованию в нежилое, просто перестает существовать, а в доме, подлежащем капитальному ремонту с переустройством и перепланировкой, сохранение жилого помещения проблематично. Следует иметь в виду, что снос дома, его переоборудование или капитальный ремонт, переустройство и перепланировка жилого помещения обусловлены наличием соответствующих решений, для принятия которых необходимы определенные условия и довольно сложная процедура (см., в частности, ст. 22 и 23 ЖК).

Участником обмена не может быть наниматель специализированного жилого помещения (ст. 100 ЖК).

Обмен невозможен, если в коммунальную квартиру в результате обмена должны вселиться граждане, страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний (п. 4 ч. 1 ст. 51 ЖК).

Часть 1 ст. 72 и ст. 74 ЖК предусматривают в качестве условия обмена дачу наймодателем согласия в письменной форме.

Перечень условий, при которых обмен не допускается, не содержит случая отказа наймодателя в обмене жилья, исходя из размера получаемого в результате обмена жилого помещения.

Вопрос об отказе наймодателя в даче согласия на обмен следует рассматривать с учетом ст. 53 и ч. 8 ст. 57 ЖК, имея в виду невозможность обмена, в результате которого его участник может быть признан нуждающимся в жилом помещении (п. 2 ч. 1 ст. 51 ЖК).

Статья 72 ЖК предусматривает при обмене соблюдение требований ч. 1 ст. 70 ЖК, согласно которой вселение в жилое помещение может быть запрещено наймодателем, если в результате такого вселения на каждого члена семьи приходится менее учетной нормы.

⁷⁰ Советская юстиция. 1967. № 6.

Однако положение о запрете обмена, если в результате такового семья подлежит признанию нуждающейся в жилом помещении, **должно содержаться** в ст. 73 ЖК. Дело в том, что согласно ч. 4 ст. 74 ЖК отказ наймодателя в даче согласия на обмен жилыми помещениями допускается **только** в случаях, предусмотренных ст. 73 ЖК.

При обмене следует учитывать не только размер жилого помещения (т.е. невозможность обмена, если на каждого члена семьи в результате обмена будет приходиться менее учетной нормы), но и правило ст. 58 ЖК, согласно ч. 1 которой заселение одной комнаты лицами разного пола, за исключением супругов, допускается только с их согласия (существенно в случае принудительного обмена – ч. 3 ст. 72 ЖК).

Отказ наймодателя оформляется в письменной форме и должен быть выдан нанимателю или представителю нанимателя не позднее чем через 10 рабочих дней со дня обращения (ч. 3 ст. 74 ЖК).

Отказ наймодателя в даче согласия на обмен может быть обжалован в судебном порядке (ч. 4 ст. 74 ЖК).

Обмен жилыми помещениями считается завершенным при заключении договоров социального найма на полученные в результате обмена жилые помещения.

Обмен жилого помещения может быть признан недействительным, если он совершен с нарушением предусмотренных ЖК требований. Признание обмена недействительным осуществляется в судебном порядке (см. ч. 1 ст. 75 ЖК, а также ст. 166—168 ГК).

Результатом признания обмена недействительным является переселение граждан в ранее занимаемые жилые помещения. В случае неправомерных действий какой-либо стороны обмена виновное лицо обязано возместить другой стороне убытки, возникшие вследствие такого обмена (ч. 2 и 3 ст. 75 ЖК; см. ст. 15 ГК). Виновным, например, может быть признано лицо, которое ввело в заблуждение другую сторону обмена путем представления ложной информации о качестве предлагаемого к обмену жилого помещения (допустим, скрыта вызванная конструктивными дефектами жилого дома влажность в квартире, которая не могла быть обнаружена при совершении обмена в летний период).

Недействительным признается обмен, если не соблюдены требования ст. 73 ЖК; если нет согласия членов семьи на обмен жилого помещения, включая временно отсутствующих, нет согласия органов опеки и попечительства, которое требуется согласно ч. 4 ст. 72 ЖК, т.е. когда нарушены требования Кодекса (см. ч. 1 ст. 75 ЖК).

Помимо этого, следует иметь в виду и общие основания признания сделок недействительными, предусмотренные гражданским законодательством, в частности: недействительность обмена, совершенного под влиянием заблуждения (ст. 178 ГК), под влиянием обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой; недействительность обмена, который лицо было вынуждено совершить вследствие тяжких обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка), чем воспользовалась другая сторона (ст. 179 ГК).

3.3. Право на сдачу жилого помещения в поднаем

Вопросу поднайма жилого помещения в Жилищном кодексе уделено большое внимание. Статьей 76 ЖК определен порядок и условия заключения договора поднайма; ст. 77 ЖК посвящена самому договору; ст. 78 – внесению платы за поднаем; ст. 79 ЖК – прекращению и расторжению договора поднайма жилого помещения.

Условиями сдачи жилого помещения в поднаем являются:

согласие в письменной форме наймодателя, а также членов семьи нанимателя жилого помещения (ч. 1 ст. 76 ЖК);

наличие общей площади жилого помещения на каждого проживающего в этом помещении (с учетом вселяющихся по договору поднайма), размером не менее учетной нормы, а в коммунальной квартире – не менее нормы предоставления (ч. 1 ст. 76 ЖК);

согласие всех нанимателей и проживающих совместно с ними членов их семей, всех собственников и проживающих совместно с ними членов их семей, проживающих в коммунальной квартире, в случае сдачи одного из жилых помещений в этой квартире в поднаем (ч. 2 ст. 76 ЖК);

отсутствие больных тяжелыми формами хронических заболеваний (п. 4 ч. 1 ст. 51 ЖК) как в семье нанимателя, имеющего намерение сдать жилье в поднаем, так и на стороне лица, желающего заселиться по договору поднайма. Наличие таких больных делает невозможным заключение договора поднайма, передача жилого помещения в поднаем в этих случаях не допускается (ч. 4 ст. 76 ЖК).

По договору поднайма может быть передана часть жилого помещения либо все жилое помещение при временном выезде нанимателя и членов его семьи (ч. 1 ст. 76 ЖК).

Договор поднайма жилого помещения носит возмездный характер (ст. 78 ЖК).

Договор заключается на срок, определяемый сторонами договора (ч. 3 ст. 77 ЖК). Поднаниматель не приобретает самостоятельного права пользования жилым помещением; ответственным перед наймодателем по договору социального найма жилого помещения остается наниматель (ч. 3 ст. 76 ЖК, п. 1 ст. 685 ГК).

В договоре должны быть указаны граждане, вселяемые в жилое помещение совместно с поднанимателем. Экземпляр договора поднайма жилого помещения передается наймодателю (ч. 1 ст. 77 ЖК).

Договор поднайма жилого помещения заключается в простой письменной форме. Нарушение письменной формы не влечет недействительность договора, но лишает стороны права – в случае спора – ссылаться в подтверждение сделки и ее условий на свидетельские показания, однако не лишает их права приводить письменные и другие доказательства (ст. 162 ГК).

Срок договора поднайма жилого помещения определяется его сторонами. Если в договоре срок не определен, он считается заключенным на один год (ч. 3 ст. 77 ЖК).

Договор поднайма жилого помещения находится в определенной зависимости от договора социального найма, являясь договором вторичного пользования. Таким образом, в случаях прекращения (ч. 5 ст. 83 ЖК) или расторжения (ч. 1 ст. 83 ЖК) договора социального найма правоотношения по договору поднайма прекращаются.

Жилищный кодекс не содержит норм о правах и обязанностях поднанимателя жилого помещения. Вместе с тем положения ч. 4 ст. 79 ЖК, предусматривающей прекращение и расторжение договора поднайма жилого помещения, свидетельствуют об обязанностях поднанимателя: использовать жилое помещение по назначению; соблюдать права и законные интересы соседей; поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, обеспечивать его сохранность.

Поднаниматель должен своевременно вносить плату за поднаем жилого помещения (см. ст. 78 ЖК).

К пользованию жилым помещением по договору поднайма следует отнести общие нормы Кодекса в части прав и обязанностей пользователей жилыми помещениями (см., в частности, ст. 3, ч. 4 ст. 17 ЖК).

Поднаниматели пользуются жилым помещением в соответствии с нормами ЖК, иными нормативными правовыми актами и договором поднайма жилого помещения (ч. 4 ст. 77 ЖК).

Статьями 77 и 78 ЖК определены существенные позиции договора поднайма жилого помещения: письменная форма договора, срок договора, оплата. Такой договор должен

содержать положения о правах и обязанностях сторон. Это также касается обязанностей поднанимателя по соблюдению правил пользования жилым помещением, нарушение которых повлечет за собой ответственность. Точно так же в достаточно полном объеме должны быть определены права сторон.

Пользование жилым помещением по договору поднайма осуществляется на возмездной основе. Порядок, условия, сроки внесения и размер платы за поднаем жилого помещения устанавливаются соглашением сторон в договоре поднайма.

Ответственность поднанимателя в случае невнесения платы за поднаем жилого помещения прямо в Жилищном кодексе не обозначена. Ответственность следует из положений ст. 79 ЖК (п. 2 ч. 3), согласно которой договор поднайма подлежит расторжению при невыполнении поднанимателем его условий; вопрос оплаты жилья является одной из существенных позиций договора поднайма жилого помещения.

Расторжение договора поднайма согласно ч. 4 ст. 79 ЖК может иметь место в случаях, если поднаниматель или гражданин, за действия которого поднаниматель отвечает:

- использует жилое помещение не по назначению;
- систематически нарушает права и законные интересы соседей;
- бесхозно обращается с жилым помещением, допуская его разрушение.

В случае нарушений, допускаемых поднанимателем или гражданином, за действия которых поднаниматель отвечает, наниматель предупреждает поднанимателя о необходимости устранить нарушение, а если оно влечет разрушение жилища – назначает поднанимателю соразмерный срок для ремонта. И только в случаях, когда допускаемые нарушения не устраняются и не осуществляется необходимый ремонт помещения, наниматель вправе в судебном порядке расторгнуть договор поднайма жилого помещения и выселить поднанимателя и вселенных вместе с ним граждан. При этом наниматель не обязан обеспечить поднанимателя другим жилым помещением (ч. 5 ст. 79 ЖК).

На таких же условиях (без предоставления другого жилья) производится выселение граждан, когда договор поднайма прекращается, т.е. по истечении его срока (ч. 1 ст. 79 ЖК). Причем если по истечении срока договора поднайма поднаниматель отказывается освободить жилое помещение, выселение производится в судебном порядке.

3.4. Право на вселение других граждан в жилое помещение в качестве членов семьи

Статья 70 ЖК определяет порядок и условия вселения в жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, других граждан в качестве членов семьи нанимателя. Вселение такого рода влечет изменение договора социального найма, поскольку в нем необходимо указать нового члена семьи (новых членов семьи) нанимателя.

Наниматель вправе вселить в занимаемое жилое помещение своего супруга (супругу), своих детей и родителей либо других граждан в качестве проживающих совместно с ним членов своей семьи.

Для вселения в жилое помещение требуется:

согласие (в письменной форме) членов семьи нанимателя, в том числе временно отсутствующих, при вселении супруга (супруги), детей и родителей. На вселение к родителям их несовершеннолетних детей согласия остальных членов семьи не требуется;

согласие (в письменной форме) членов семьи нанимателя, в том числе временно отсутствующих, и наймодателя – при вселении других граждан в качестве проживающих совместно с нанимателем членов его семьи. Наймодатель может запретить вселение этих граждан, если в результате этого общая площадь жилого помещения на каждого члена семьи составит менее учетной нормы (ст. 50 ЖК).

Если на вселение не было получено письменное согласие нанимателя и членов его семьи, а также наймодателя, когда оно необходимо, то такое вселение следует считать незаконным и не порождающим прав на жилое помещение⁷¹.

Желание вселить других лиц в занимаемое жилое помещение должно быть поддержано всеми без исключения. Отказ кого-либо на вселение новых членов семьи препятствует такому вселению.

ИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

Следует отметить, что согласно ст. 54 ЖК РСФСР вселение производилось «в установленном порядке», который означал соблюдение правил прописки (см. *постановление Пленума ВС СССР от 3 апреля 1987 г. № 2*). Конституционный Суд РФ в постановлении от 25 апреля 1995 г. № 3-П признал, что положение ст. 54 ЖК РСФСР об установленном порядке вселения, а именно о соблюдении режима прописки, не соответствует Конституции РФ⁷².

Таким образом, жилищные права и обязанности пользователей жильем основываются на семейных отношениях и на совместном проживании (но не на регистрации граждан по месту жительства).

Положение ч. 2 ст. 70 ЖК о необходимости указать в договоре социального найма нового члена семьи соотносится со ст. 69 ЖК, ч. 3 которой установлено: члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма должны быть указаны в договоре.

ИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

В судебной практике возник вопрос: какой нормой права необходимо руководствоваться при рассмотрении требований о признании бывшего члена семьи (бывшего супруга) нанимателя жилого помещения по договору социального найма не приобретшим право пользования жилым помещением, если он был вселен в жилое помещение после заключения договора социального найма?

Имеет ли юридическое значение то обстоятельство, что ответчик не имеет собственного жилого помещения? Верховным Судом РФ было разъяснено.

В соответствии со ст. 67 ЖК, которая предусматривает права и обязанности нанимателя жилого помещения по договору социального найма, наниматель в установленном законом порядке имеет право вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц, перечень которых установлен ч. 1 ст. 70 ЖК.

Порядок и правовые последствия вселения в жилое помещение, занимаемое нанимателем по договору социального найма, предусмотрены ст. 70 ЖК. Исходя из изложенного, если бывший член семьи нанимателя вселялся в жилое помещение с соблюдением требований, установленных ст. 70 ЖК, то он считается приобретшим право пользования жилым помещением, следовательно, он имеет равные с нанимателем права и обязанности; если же он не вселялся в жилое помещение или вселялся с нарушением требований ст. 70 ЖК, то его нельзя считать приобретшим право пользования жилым помещением. То обстоятельство, что ответчик не

⁷¹ См. постановление Пленума Верховного суда от 2 июля 2009 г. № 14.

⁷² СЗ РФ. 1995. № 18. Ст. 1708.

имеет собственного жилого помещения, в данном случае правового значения не имеет. (*Обзор судебной практики ВС РФ за IV квартал 2005 г.*)

3.5. Право на вселение в жилое помещение временных жильцов

Согласно ст. 80 ЖК вселение временных жильцов возможно по взаимному согласию нанимателя и членов его семьи, проживающих совместно с ним.

Необходимым условием вселения временных жильцов является также предварительное уведомление наймодателя. Однако следует говорить о согласии наймодателя, поскольку ст. 80 ЖК предусматривается, что наймодатель вправе запретить проживание временных жильцов, если после их вселения общая площадь жилого помещения на каждого проживающего составит для отдельной квартиры менее учетной нормы, а для коммунальной квартиры – менее нормы предоставления.

В отличие от поднанимателей жилого помещения временные жильцы проживают безвозмездно. Соглашение о предоставлении временного проживания другим гражданам (временным жильцам) не предусматривает платы за пользование помещением (обычно в качестве временных жильцов жилым помещением пользуются родственники нанимателя и членов его семьи).

Срок проживания временных жильцов не может превышать 6 месяцев подряд (ч. 2 ст. 80 ЖК).

Временные жильцы обязаны освободить помещение немедленно по истечении согласованного с ними срока проживания, а если срок не согласован – не позднее 7 дней со дня предъявления требования о выезде (ч. 4 ст. 80 ЖК). В случае отказа наниматель или члены его семьи вправе требовать выселения временных жильцов без предоставления другого жилья. Выселение производится в судебном порядке.

Временные жильцы не обладают самостоятельным правом пользования жилым помещением. Ответственность за их действия перед наймодателем несет наниматель жилого помещения (ч. 3 ст. 80 ЖК).

Временные жильцы обязаны использовать жилое помещение по назначению, обеспечивать сохранность жилого помещения, соблюдать иные правила пользования жилым помещением (см., в частности, ч. 4 ст. 17 ЖК).

Статья 155 ЖК устанавливает, что плата за коммунальные услуги, предоставляемые временным жильцам, вносится нанимателем жилого помещения в соответствии с дополнительным соглашением с наймодателем, заключенным на срок проживания временных жильцов.

3.6. Право на предоставление жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого жилого помещения

Основанием замены жилого помещения, занимаемого по договору социального найма, на жилье меньшего размера является заявление нанимателя жилого помещения.

В качестве **основных условий такой замены** следует отметить:

обращение нанимателя жилого помещения к наймодателю о замене жилья (инициатива нанимателя);

согласие проживающих совместно с нанимателем членов его семьи, в том числе временно отсутствующих;

размер занимаемого помещения превышает норму предоставления жилого помещения (ст. 50 ЖК).

Отсутствие согласия членов семьи нанимателя делает замену жилья невозможной.

Замена жилья существенно меняет жилищные условия семьи; следовательно, в случае, если в жилом помещении проживают несовершеннолетние, граждане, признанные недееспособными или ограниченные в дееспособности, представляется необходимым получить согласие органа опеки и попечительства, как это предусматривается в случае обмена жилого помещения.

Предоставление нанимателю другого жилого помещения (по согласованию с нанимателем) является обязанностью наймодателя. Наймодатель должен предоставить другое жилое помещение взамен занимаемого в течение 3 месяцев со дня подачи нанимателем заявления. Жилое помещение в этом случае предоставляется по договору социального найма. При этом прежний договор социального найма расторгается.

Одной из существенных позиций в предоставлении жилья меньшего размера должно быть ограничение этого размера необходимым пределом, имея в виду учетную норму (ст. 50 ЖК). Иными словами, «уменьшение» жилища не должно явиться основанием признания лиц, занявших предоставленное помещение, нуждающимися в жилом помещении (ст. 51 ЖК).

Частью 2 ст. 81 ЖК установлено, что федеральным законодательством и законодательством субъекта РФ могут быть предусмотрены иные основания замены жилых помещений. Например, Кабинетом Министров Республики Адыгея было принято постановление «О предоставлении льгот инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов, по обеспечению их жилыми помещениями, оплате жилья и коммунальных услуг». Пунктом 8 Правил было установлено, что инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов, жилые помещения могут быть заменены на другие равноценные в соответствии с индивидуальной программой реабилитации инвалида (переселение с верхних этажей домов на нижние, приближение к месту жительства родных и т.п.).

3.7. Право на приватизацию жилого помещения

Право нанимателя жилого помещения по договору социального найма на приватизацию этого помещения предусматривается Законом о приватизации жилых помещений.

Такое право не обозначено в ст. 67 ЖК, содержащей перечень прав и обязанностей нанимателя жилого помещения по договору социального найма. Однако данный перечень не является закрытым: согласно ч. 2 ст. 67 ЖК наниматель жилого помещения по договору социального найма может иметь иные права, предусмотренные Жилищным кодексом, другими федеральными законами и договором социального найма.

Приватизация жилых помещений есть бесплатная передача в собственность граждан Российской Федерации на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном фонде (ст. 1 Закона о приватизации жилых помещений).

Приватизации подлежат жилые помещения, занимаемые по договору социального найма; осуществляется приватизация только с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет (ст. 2 Закона)⁷³. Жилые помещения передаются в общую собственность либо в собственность одного из совместно проживающих лиц.

⁷³ Имея в виду положения ст. 69, 71 ЖК, сохранение **временно отсутствующими** прав и обязанностей по договору социального найма, а также сохранение **бывшими членами семьи** нанимателя по договору социального найма, проживающими в жилом помещении, таких же прав, какие имеют наниматель и члены его семьи, – вопрос о приватизации жилого помещения было бы правильным решать с учетом мнения указанных лиц.

Статьей 4 предусмотрены случаи, когда жилые помещения не подлежат приватизации (жилые помещения, находящиеся в аварийном состоянии, в общежитии и т.п.). В их числе были указаны жилые помещения, предоставленные гражданам по договорам социального найма после 1 марта 2005 г. (ред. ст. 12 Закона о введении в действие Жилищного кодекса РФ).

ИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

Однако постановлением Конституционного Суда РФ от 15 июня 2006 г. № 6-П признано, что установленный ст. 4 Закона о приватизации жилых помещений (в ред. ст. 12) запрет на приватизацию жилых помещений, предоставляемых после 1 марта 2005 г. в пределах общего срока действия норм о приватизации жилищного фонда, не имеет конституционного обоснования и противоречит ст. 19 (ч. 2) Конституции РФ⁷⁴.

Следует отметить, что Федеральным законом от 30 июня 2006 г. № 93-ФЗ срок действия Закона о приватизации жилых помещений продлен до 1 марта 2010 г. (ст. 8)⁷⁵.

Существенным также является предусмотренная указанным Федеральным законом замена слов в ст. 20 Закона о введении в действие Жилищного кодекса РФ, согласно которой вопрос о «деприватизации» могут решать не только малоимущие граждане.

Таким образом, ликвидирована коллизия между нормами Закона о приватизации жилых помещений и Закона о введении в действие Жилищного кодекса РФ. Так, ст. 9.1 Закона о приватизации жилых помещений предусматривает право всех граждан, приватизировавших жилые помещения, на передачу (в установленном порядке) этих помещений в государственную или муниципальную собственность, т.е. на «деприватизацию» (с последующим заключением договора социального найма). Тогда как согласно ст. 20 Закона о введении в действие Жилищного кодекса РФ правом на такую передачу обладали лишь малоимущие граждане. Предпочтение в данном случае надлежало отдавать ст. 20 Закона о введении в действие Жилищного кодекса РФ, т.е. иные лица (помимо малоимущих) были лишены этого права.

Следует отметить, что продолжается обсуждение позиции о прекращении приватизации жилых помещений, вызывая вопросы как по срокам, так и относительно ее полной отмены. Как уже было упомянуто, срок приватизации продлен до 1 марта 2010 г.

Вопрос отмены приватизации жилых помещений был (по запросу Верховного Суда РФ и жалоб граждан) предметом рассмотрения Конституционного Суда РФ (постановление от 15 июня 2006 г. № 6-П). Конституционным Судом РФ было признано, что право на приватизацию жилья «не имеет конституционного закрепления и не подпадает под характеристику основных прав и свобод человека и гражданина» и что положения Закона о введении в действие Жилищного кодекса РФ, в соответствии с которыми утрачивают силу нормы Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», предусматривающие бесплатную приватизацию жилья, не противоречат Конституции РФ.

Таким образом, установлено, что положения об отмене приватизации не противоречат Конституции РФ. Вместе с тем можно ли считать, что решение об отмене приватизации жилых помещений является безупречным?

Право на приватизацию жилого помещения есть право нанимателя по договору социального найма, в определенной степени обозначенное ст. 67 ЖК. Вспомним, что ч. 1 этой статьи определены (названы) права нанимателя жилого помещения, а ч. 2 предусмотрено, что

⁷⁴ СЗ РФ. 2006. № 26. Ст. 2876.

⁷⁵ СЗ РФ. 2006. № 27. Ст. 2881.

наниматель помимо указанных в ч. 1 может иметь иные права, предусмотренные Жилищным кодексом, другими федеральными законами и договором социального найма.

Обратимся к ст. 1 ЖК. Согласно этой статье жилищные права могут быть ограничены на основании федерального закона и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства (перечень закрытый).

Таким образом, для обоснования прекращения приватизации жилья необходимо обратиться к ст. 1 ЖК, а именно: избрать (из числа содержащихся в ч. 3 этой статьи) основание возможного ограничения такого жилищного права.

Представляется, что «привлечение» любого из обозначенных оснований – для такого решения, как прекращение приватизации жилья, – проблематично (недостаточно аргументировано).

ИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

Хотелось бы обратить внимание, что Верховным Судом РФ дан ряд разъяснений по вопросам приватизации жилья. Особый интерес представляет позиция Верховного Суда в отношении сохранения права пользования жилым помещением у бывшего члена семьи собственника жилого помещения, отказавшегося от участия в приватизации жилья, при переходе права собственности на жилое помещение к другому лицу.

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

Согласно ст. 292 ГК переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом.

Статья 2 Закона о приватизации жилых помещений предусматривает одним из условий согласие членов семьи на приватизацию жилья.

По мнению Верховного Суда РФ, следует учитывать, что, «дав согласие на приватизацию жилого помещения, лицо исходило из того, что право пользования данным жилым помещением для него будет носить бессрочный характер, следовательно, его права должны быть учтены при переходе права собственности на жилое помещение другому лицу, поскольку иное толкование нарушило бы положение ст. 40 Конституции РФ, в соответствии с которой каждый имеет право на жилище и никто не может быть произвольно лишен своего жилища».

Верховным Судом РФ разъяснено, что «если бывший член семьи собственника на момент приватизации имел равные права с лицом, которое впоследствии приобрело в собственность данное жилое помещение, но отказался от приватизации, дав согласие на приватизацию иному лицу, то при переходе права собственности на жилое помещение к другому лицу он не может быть выселен из этого жилого помещения, поскольку имеет право пользования данным жилым помещением. При этом необходимо исходить из

того, что право пользования носит бессрочный характер». *(Обзор судебной практики ВС РФ за IV квартал 2005 г.)*

В судебной практике нередко возникают вопросы о приватизации жилых помещений в домах, которые использовались ранее в качестве общежитий, а также о приватизации служебных жилых помещений. Ответы на них даны Верховным Судом РФ.

ИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

Исходя из ст. 4 Закона о приватизации жилых помещений жилые помещения в общежитиях не подлежат приватизации.

В соответствии со ст. 7 Закона о введении в действие Жилищного кодекса РФ к отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в жилых домах, принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям, использовавшимся в качестве общежитий, и переданы в ведение органов местного самоуправления, применяются нормы Жилищного кодекса о договоре социального найма.

Из указанной статьи следует, что общежития, которые принадлежали государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям и были переданы в ведение органов местного самоуправления, утрачивают статус общежитий в силу закона и к ним применяется правовой режим, установленный для жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма.

При этом отсутствие договора социального найма, а также решения органа местного самоуправления об исключении соответствующего дома из специализированного жилищного фонда не препятствует осуществлению гражданами прав нанимателя жилого помещения по договору социального найма, поскольку их реализация не может быть поставлена в зависимость от оформления органами местного самоуправления указанных документов.

Следовательно, граждане, которые занимают указанные жилые помещения, вправе приобрести их в собственность, руководствуясь ст. 2 Закона о приватизации жилых помещений.

Следует учитывать, что приватизации подлежит только изолированное жилое помещение (квартира или комната), поскольку по смыслу ч. 2 ст. 62 ЖК неизолированное жилое помещение не может быть самостоятельным предметом договора социального найма.

Из вышеизложенного следует, что жилые помещения в общежитиях, расположенные в жилых домах, ранее принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям (учреждениям) и использовавшихся в качестве общежитий, которые были предоставлены гражданам и **переданы в муниципальный жилищный фонд**, до 1 марта 2005 г. могут быть приобретены в порядке приватизации в собственность после 1 марта 2005 г. при условии, если эти жилые помещения являются изолированными.

Необходимо также учитывать, что п. 1 Указа Президента РФ от 10 января 1993 г. № 8 «Об использовании объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения приватизируемых предприятий» (признан утратившим силу с 29 марта 2003 г. Указом Президента РФ от 26 марта 2003 г. № 370) было установлено, что при приватизации предприятий, находящихся в федеральной (государственной) собственности, в состав приватизируемого имущества не могли быть

включены объекты жилищного фонда. Указанные объекты, являясь федеральной (государственной) собственностью, должны были находиться в ведении администрации по месту расположения объекта.

Однако на практике имелись случаи, когда в нарушение действующего законодательства после приватизации государственных и муниципальных предприятий жилые помещения в общежитиях не передавались в муниципальную собственность. На данные правоотношения должны распространяться те же положения, регулирующие порядок приватизации, что и при приватизации жилых помещений в общежитиях, принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям. *(Обзор судебной практики ВС РФ за I квартал 2006 г.).*

В соответствии со ст. 93 ЖК служебные жилые помещения предназначены для проживания граждан в связи с характером их трудовых отношений с органом государственной власти, органом местного самоуправления, государственным унитарным предприятием, государственным или муниципальным учреждением, в связи с прохождением службы, в связи с назначением на государственную должность Российской Федерации или государственную должность субъекта РФ либо в связи с избранием на выборные должности в органы государственной власти или органы местного самоуправления.

ИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

По вопросу передачи в собственность граждан в порядке приватизации служебных жилых помещений Верховным Судом разъяснено.

Частью первой ст. 4 Закона о приватизации жилых помещений установлен перечень жилых помещений, которые не подлежат приватизации. К их числу отнесены и служебные жилые помещения, за исключением жилищного фонда совхозов и других сельскохозяйственных предприятий, к ним приравненных.

Частью второй данной статьи предусмотрено, что собственники жилищного фонда или уполномоченные ими органы, а также предприятия, за которыми закреплен жилищный фонд на праве хозяйственного ведения, и учреждения, в оперативное управление которых передан жилищный фонд, с согласия собственников вправе принимать решения о приватизации служебных жилых помещений.

Кроме того, исходя из положений п. «к» ч. 1 ст. 72 Конституции РФ жилищное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и ее субъектов.

Следовательно, основания и условия принятия собственником жилищного фонда решений о приватизации служебных жилых помещений может устанавливать и субъект Российской Федерации.

Из вышеизложенного следует, что служебные жилые помещения не подлежат приватизации, однако собственник жилищного фонда и уполномоченные им органы, а также предприятия и учреждения (имеющие жилищный фонд на праве хозяйственного ведения и оперативного управления) вправе принимать решения о возможности приватизации служебных жилых помещений. Основания и условия приватизации данных помещений могут быть предусмотрены законодательством субъектов Российской Федерации. *(Обзор судебной практики ВС РФ за I квартал 2006 г.)*

§ 4 Права членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма

Вопросам прав и обязанностей членов семьи нанимателя по договору социального найма посвящена ст. 69 ЖК. Данной статьей определен также круг этих лиц.

Наниматель и члены его семьи, а также лица, переставшие быть членами семьи нанимателя, но продолжающие проживать совместно с нанимателем, обладают равными правами. Наниматель выступает в качестве представителя членов семьи перед другой стороной договора социального найма – наймодателем.

Следует отметить, что жилищное законодательство вкладывает в понятие члена семьи нанимателя довольно широкое содержание: права по пользованию в качестве членов семьи могут иметь не только родственники нанимателя, но и, при определенных условиях, иные лица.

Статья 69 ЖК определяет две группы граждан, которые могут являться членами семьи нанимателя.

Супруги, дети, родители нанимателя, проживающие с ним совместно, рассматриваются в качестве членов его семьи без каких-либо дополнительных условий (обязательным условием является совместное проживание с нанимателем).

Для признания членами семьи нанимателя других родственников, а также нетрудоспособных иждивенцев необходимо, чтобы они были вселены нанимателем в жилое помещение в качестве членов семьи и вели с ним общее хозяйство.

ИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

Пленум Верховного Суда СССР (*постановление Пленума ВС СССР от 3 апреля 1987 г. № 2*) отметил: разрешая вопрос о признании членами семьи нанимателя других лиц, суд обязан выяснить характер их отношений с нанимателем, другими членами семьи, в частности, установить такие обстоятельства, как ведение общего хозяйства (общие расходы), оказание взаимной помощи, а также другие обстоятельства, свидетельствующие о наличии семейных отношений.

Как было отмечено Верховным Судом РСФСР, «не исключаются случаи, когда супруг не приобретает права на жилое помещение, нанимателем которого является супруг. В соответствии со ст. 19 КоБС каждый из супругов свободен в выборе места жительства. Это означает, что если лицо, вступившее в брак, не имеет намерения оставить занимаемое до брака жилое помещение, то оно на жилое помещение супруга права не приобретает»⁷⁶.

Каждый из членов семьи вправе:

«бессрочно» пользоваться жилым помещением; сохранять права и обязанности по договору в случае временного отсутствия (ст. 71 ЖК);

участвовать в решении вопросов: обмена жилого помещения (ст. 72 ЖК), сдачи жилья в поднаем (ст. 76 ЖК), вселения временных жильцов (ст. 80 ЖК), переселения в жилое помещение меньшего размера (ст. 81 ЖК), изменения договора социального найма (ст. 82 ЖК), расторжения договора (ч. 2 ст. 83 ЖК), переустройства и перепланировки жилого помещения (ст. 26 ЖК), вселения в установленном порядке в жилое помещение других лиц (ст. 70 ЖК).

⁷⁶ Обзор судебной практики Верховного Суда РСФСР по некоторым вопросам, возникшим при рассмотрении гражданских дел в кассационном порядке и в порядке надзора в 1984 году // БВС РСФСР. 1985. № 9.

Никто из членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма не может быть ограничен в праве пользования жильем или выселен из жилого помещения, кроме как по основаниям и в порядке, установленным законом (см. ч. 4 ст. 3 ЖК).

Следует отметить, что равенство прав и обязанностей нанимателя и членов его семьи (ч. 2 ст. 69 ЖК) «проявляется» главным образом как равенство прав и обязанностей по пользованию жилым помещением.

Обратимся к ст. 70, 72, 76, 81, 83 ЖК. Вселение в жилое помещение иных лиц, обмен жилого помещения, сдача жилого помещения в поднаем, обращение о предоставлении жилья меньшего размера, расторжение договора определены Кодексом как права нанимателя жилого помещения, которые он может реализовать с согласия членов семьи. То есть согласие членов семьи нанимателя есть условие реализации предоставленных ему прав.

В статьях 61, 66, 68 и 29 ЖК вообще не просматривается «роль» членов семьи нанимателя. Так, в отношении права пользования общим имуществом многоквартирного дома в ст. 61 упомянут лишь наниматель жилого помещения; при выборе нанимателем жилого помещения «вида» ответственности наймодателя при неисполнении последним своих обязанностей по договору также не упоминаются члены семьи нанимателя (аналогично: см. ст. 68 и ч. 3 ст. 29 в отношении обязанностей нанимателя).

ТОЧКА ЗРЕНИЯ

Представляет интерес высказываемое в юридической литературе мнение по рассматриваемому вопросу. Так, *П.И. Седугиным* отмечено: «Права членов семьи являются равными с правами нанимателя, вместе с тем в некоторых случаях они производны от прав нанимателя... В жилищных правоотношениях наниматель выступает в качестве активного субъекта права, тогда как члены семьи проявляют себя в качестве субъектов права обычно путем дачи устного или письменного согласия на совершение нанимателем от имени семьи (либо от своего имени) тех или иных действий, участия в несении расходов по обязательствам, вытекающим из договора найма, и т.д.» (*Седугин П.И. Указ. соч. С. 121*).

Следует отметить, что ч. 2 ст. 82 ЖК предусматривает право члена семьи нанимателя, с согласия остальных членов семьи и наймодателя, требовать признания себя нанимателем жилого помещения, в том числе в случае смерти нанимателя (вместо первоначального нанимателя). При этом не определена позиция нанимателя жилого помещения (естественно, в случае, когда он жив), а также основания такого требования и последствие отказа нанимателя, иных членов семьи и наймодателя.

В ЖК РСФСР в этом вопросе была определенность. Член семьи нанимателя жилого помещения мог требовать признания его нанимателем вместо первоначального с согласия нанимателя и остальных членов семьи (ст. 88), т.е. требование было адресовано наймодателю, а не нанимателю жилого помещения, как это следует из редакции (смысла) ч. 2 ст. 82 ЖК. Частью 3 ст. 88 ЖК РСФСР предусматривалось, что споры, возникающие в связи с признанием нанимателем члена семьи, решаются в судебном порядке.

Обратимся по данному вопросу к ст. 672 ГК (которая содержит положения в отношении договора социального найма). Согласно этой статье замена нанимателя производится по требованию нанимателя жилого помещения и членов его семьи.

Члены семьи нанимателя обязаны использовать жилое помещение по назначению, поддерживать его надлежащее состояние и т.д. (ст. 67 и 69 ЖК), нести другие обязанности, предусмотренные Кодексом, иными федеральными законами и договором социального найма жилого помещения (ч. 4 ст. 67 и ч. 2 ст. 69 ЖК). Так, согласно ч. 4 ст. 17 ЖК пользование жилым помещением должно осуществляться с учетом соблюдения прав и законных интере-

сов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, с учетом требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями.

Статья 69 ЖК (ч. 2) предусматривает, что дееспособные члены семьи солидарно с нанимателем отвечают по обязательствам, вытекающим из договора социального найма жилого помещения. Эта норма служит дополнительной гарантией в интересах наймодателя, в частности в вопросах оплаты жилья.

Положение о солидарной ответственности пользователей жилыми помещениями предусматривалось рядом актов ранее действовавшего законодательства. Так, постановлением СНК РСФСР от 10 октября 1940 г.⁷⁷ было установлено, что за просрочку внесения «квартирной платы» и причитающейся пени несли ответственность, наряду с самим «съемщиком» жилого помещения, также совместно с ним проживающие члены его семьи, имеющие самостоятельный заработок.

Согласно ч. 4 ст. 69 ЖК РФ бывшие члены семьи нанимателя, продолжающие проживать в жилом помещении, сохраняют такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи (право пользования, вселения других лиц, право на принудительный обмен жилого помещения и др.). Для вселения нанимателем своего супруга, детей и родителей, других граждан в качестве членов своей семьи требуется согласие и указанных бывших членов семьи нанимателя; его согласие требуется также в иных случаях осуществления нанимателем правомочий по договору социального найма: обмен жилого помещения, передача его в поднаем, вселение временных жильцов, замена жилого помещения, перепланировка и переустройство жилого помещения, изменение или расторжение договора (см. постановление Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. № 14).

⁷⁷ СП РСФСР. 1940. № 17. Ст. 72.

§ 5 Сохранение прав и обязанностей по договору социального найма временно отсутствующими нанимателем и членами его семьи

Согласно ст. 71 ЖК временное отсутствие нанимателя и членов его семьи не влечет изменения их прав и обязанностей по договору социального найма жилого помещения.

Жилищный кодекс отказался от позиции ЖК РСФСР, который устанавливал случаи сохранения жилого помещения за нанимателем и членами его семьи, а также сроки отсутствия (ст. 60 ЖК РСФСР).

Права и обязанности нанимателя жилого помещения по договору социального найма определены ст. 67 ЖК. Помимо обозначенных данной статьей прав, наниматель имеет право расторгнуть договор (ч. 2 ст. 83); требовать предоставления жилища меньшего размера (ст. 81) и т.д., а также несет обязанности: при освобождении жилого помещения сдать его нанимателю в надлежащем состоянии; (подп. «к» п. 4 *Типового договора социального найма жилого помещения*); переселяться на время капитального ремонта в жилые помещения маневренного фонда (подп. «и» п. 4 Типового договора) и проч.

Что касается членов семьи нанимателя, то согласно ст. 69 ЖК они имеют равные с нанимателем права и обязанности.

Условием реализации положений ст. 26, 70, 72, 81 ЖК (вселение других граждан, обмен жилого помещения, замена жилья, переустройство и перепланировка жилого помещения) прямоопределено согласие (в числе членов семьи нанимателя) также и временно отсутствующих.

Такого указания не содержат другие нормы Жилищного кодекса: ст. 76 (поднаем жилого помещения); ст. 80 (вселение временных жильцов); ст. 82 (ч. 2 – замена нанимателя); ст. 83 (расторжение договора социального найма жилого помещения).

Однако с учетом положений ст. 69 (ч. 2) и 71 ЖК (которые не содержат каких-либо ограничений прав временно отсутствующих) в каждом из перечисленных случаев вопросы могут быть решены только с согласия всех членов семьи нанимателя и бывших членов семьи нанимателя (см. § 4 – Права членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма). Таким образом, условием сдачи жилого помещения в поднаем, вселения временных жильцов, замены нанимателя, а также расторжения договора социального найма должно быть согласие и временно отсутствующих лиц.

Согласно ст. 155 ЖК неиспользование жилого помещения нанимателем и членами семьи не является основанием невнесения платы за жилье и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан плата за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемая исходя из нормативов потребления, вносится с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти (ФЗ от 23 июля 2008 г.)⁷⁸.

Следует отметить, что положения ст. 71 ЖК не имеют логического завершения. Так, не определены последствия неисполнения обязанностей по договору социального найма в случае временного отсутствия. Поскольку временно отсутствующие продолжают нести обязанности по договору, надо полагать, неисполнение этих обязанностей может повлечь либо

⁷⁸ В порядке информации. По данному вопросу Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлением Совета Министров РСФСР от 25 сентября 1985 г. № 415 (признано утратившим силу постановлением Правительства РФ от 21 января 2006 г. № 25), была предложена следующая позиция: в случае отсутствия «отдельных жильцов» свыше одного месяца оплата коммунальных услуг за время отсутствия не взимается.

расторжение договора, либо признание (виновного) лица утратившим право пользования жилым помещением.

ИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

Предметом рассмотрения Верховного Суда РФ был следующий вопрос: является ли непроживание в жилом помещении бывшего члена семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма основанием для признания его утратившим право на проживание?

Согласно ст. 71 ЖК временное отсутствие нанимателя жилого помещения по договору социального найма, кого-либо из проживающих совместно с ним членов его семьи или всех этих граждан не влечет за собой изменения их прав и обязанностей по договору социального найма.

Часть 3 ст. 83 ЖК предусматривает, что в случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства договор социального найма жилого помещения считается расторгнутым со дня выезда.

Следовательно, бывший член семьи нанимателя может быть признан утратившим право на проживание в жилом помещении только на основании ч. 3 ст. 83 ЖК в том случае, если он выехал на иное постоянное место жительства и тем самым добровольно отказался от своих прав и обязанностей, предусмотренных договором социального найма. *(Обзор судебной практики ВС РФ за IV квартал 2005 г.)*

Вопросу признания нанимателя, членов его семьи или бывших членов семьи утратившими право пользования жилым помещением определенное внимание уделено постановлением Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. № 14.

§ 6 Изменение, расторжение и прекращение договора социального найма жилого помещения

6.1. Изменение договора социального найма жилого помещения

Граждане, проживающие в одной квартире и пользующиеся в ней жилыми помещениями на основании отдельных договоров социального найма, в случае объединения их в одну семью вправе требовать заключения с кем-либо из них одного договора социального найма на все занимаемые жилые помещения (ч. 1 ст. 82 ЖК).

Отказ наймодателя заключить такой договор может быть оспорен в судебном порядке. Действительность намерения объединиться в одну семью иногда требует подтверждения, чтобы исключить ситуацию, когда заключение одного договора при «объединении граждан в одну семью» носит характер мнимой или притворной сделки.

Другое основание изменения договора социального найма – признание в качестве нанимателя другого дееспособного члена семьи. Это возможно, в частности, когда прежний наниматель выехал, умер.

Для возложения обязанностей нанимателя на другого члена семьи (вместо первоначального нанимателя) требуется согласие всех членов семьи и наймодателя. Замена нанимателя предусматривается ч. 2 ст. 672 ГК. Данная статья содержит положения, касающиеся договора социального найма жилого помещения. В ней предусмотрено, что договор может быть заключен с одним из членов семьи (замена нанимателя) по требованию нанимателя и членов его семьи. То есть требование о таком изменении договора адресуется наймодателю при волеизъявлении нанимателя и членов его семьи (естественно, исключается случай смерти нанимателя).

В редакции ст. 82 ЖК не определена позиция нанимателя жилого помещения в этих случаях, последствия отказа нанимателя, членов его семьи и наймодателя. Очевидно, возникшие споры подлежат решению в судебном порядке.

Помимо обозначенных в ст. 82 ЖК, договор социального найма может быть изменен в случаях: вселения в жилое помещение других граждан в качестве членов семьи (ст. 70 ЖК); переустройства или перепланировки жилого помещения (ст. 26 ЖК); получения освободившегося в квартире жилого помещения (ст. 59 ЖК); а также в случае выбытия кого-либо из членов семьи нанимателя (см. ч. 3 ст. 69 ЖК).

Согласно ст. 60 ЖК изменение оснований и условий, дающих право на получение жилья по договору социального найма, не влечет расторжения этого договора. Иными словами, если семья получила квартиру по договору социального найма как малоимущая, а впоследствии ее доход значительно вырос, это не дает оснований расторгнуть договор. Однако его необходимо изменить, поскольку в данном случае возникает обязанность вносить плату за наем жилого помещения, от которой данные граждане, признанные в установленном порядке малоимущими, были освобождены (ч. 9 ст. 156 ЖК).

Следует упомянуть в связи с рассматриваемым вопросом ст. 64 ЖК, согласно которой переход права собственности (права хозяйственного ведения или оперативного управления) на жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, не влечет расторжения или изменения условий договора.

Жилищный кодекс отказался от предусмотренного ранее (наряду с обозначенными в ст. 82 ЖК) случая изменения договора жилищного найма по требованию члена семьи нанима-

теля. Статья 86 ЖК РСФСР предусматривала право совершеннолетнего члена семьи нанимателя требовать заключения с ним отдельного договора, если при определенных этой статьей условиях ему могло быть выделено помещение, удовлетворяющее установленным требованиям.

Понятно, что такая позиция законодателя преследует цель ликвидации коммунальных квартир. Однако при этом не учитываются интересы граждан, желающих создать нормальные условия проживания, устранить, по возможности, конфликтные ситуации в семье.

Примечательно, что ст. 127 ЖК предусматривает раздел жилого помещения в доме жилищного кооператива.

6.2. Расторжение и прекращение договора социального найма жилого помещения

Вопросам расторжения и прекращения договора социального найма посвящена ст. 83 ЖК.

Договор может быть расторгнут по соглашению сторон. Кроме того, наниматель жилого помещения вправе в любое время с письменного согласия членов семьи расторгнуть договор социального найма при отпадении надобности в этом жилье, например в случае переезда на постоянное жительство в другую местность.

Необходимо обратить внимание на положения данной статьи в части согласования этих действий с членами семьи. Предусматривается дача согласия лишь членов семьи нанимателя, проживающих с ним. Вместе с тем необходимо получить согласие на это и временно отсутствующих членов семьи нанимателя, имея в виду положения ст. 69 и 71 ЖК (права членов семьи нанимателя, права и обязанности временно отсутствующих).

Согласно ч. 3 ст. 83 ЖК в случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства договор социального найма считается расторгнутым со дня выезда.

Следует иметь в виду, что договор можно расторгнуть только в случае выезда всей семьи (нанимателя с членами его семьи). Если же выезжают не все члены семьи нанимателя, то оставшиеся сохраняют право пользования жилым помещением; в случае выезда нанимателя происходит его замена одним из оставшихся членов семьи (ч. 2 ст. 82 ЖК).

Основаниями расторжения договора жилищного найма в качестве ответственности за неисполнение обязанностей, возложенных законодательством, являются:

невнесение нанимателем платы за жилье и (или) коммунальные услуги в течение более 6 месяцев;

разрушение или повреждение жилого помещения;

систематическое нарушение прав и законных интересов соседей, делающее невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;

использование жилого помещения не по назначению.

Эти основания предусмотрены ч. 4 ст. 83 ЖК.

По смыслу п. 1 ч. 4 этой статьи расторжение договора социального найма может иметь место в случае, если неуплата является «длящейся» в течение более 6 месяцев (без прерыва). Следовательно, если она прерывается уплатой, надо полагать, основания к расторжению договора утрачены.

Предусмотренный ч. 4 ст. 83 ЖК перечень является закрытым, следовательно, наймодатель не может предъявить в суд требование о расторжении договора социального найма в иных случаях, помимо обозначенных. Однако данная позиция сомнительна. Частью 4 ст. 67 ЖК предусмотрено, что наниматель жилого помещения по договору социального найма, помимо названных ч. 3 этой статьи, несет иные обязанности, предусмотренные другими

федеральными законами и договором социального найма жилого помещения, нарушение которых также может повлечь расторжение договора.

Помимо наймодателя, иск о расторжении договора социального найма может быть предъявлен органом, осуществляющим согласования переустройства и перепланировки жилищ. Согласно положениям Жилищного кодекса не допускается переустройство и перепланировка жилого помещения в нарушение установленного порядка; последствия самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки предусмотрены ст. 29 ЖК. Одно из таких последствий – расторжение договора (с возложением на собственника жилья, являющегося наймодателем по указанному договору, обязанности привести такое жилье в прежнее состояние).

Статья 3 ЖК, развивая содержание одного из основных принципов жилищного законодательства – недопустимость произвольного лишения жилища, предусматривает, что никто не может быть выселен из жилища, иначе как по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Жилищным кодексом, другими федеральными законами. Данное положение основано на ст. 40 Конституции РФ, согласно которой никто не может быть произвольно лишен жилища.

Хотелось бы обратить внимание на следующие позиции, чтобы исключить разночтения и непонимание отдельных норм Жилищного кодекса. Так, расторжение договора социального найма не всегда связано с выселением; при выезде нанимателя (с членами семьи) из жилого помещения в связи с переездом в другое место жительства договор расторгается без необходимости выселения нанимателя, т. е. он самостоятельно, без понуждения освобождает жилье.

Не следует вести речь о выселении в случае прекращения договора социального найма жилого помещения. Согласно ст. 83 ЖК договор прекращается: в связи с утратой (разрушением) жилого помещения; со смертью одиноко проживающего нанимателя.

Как уже было сказано, ч. 4 ст. 83 ЖК перечисляет основания расторжения договора социального найма только в качестве ответственности за неисполнение обязанностей нанимателем и членами его семьи. Помимо этого, расторжение договора социального найма жилого помещения имеет место в случаях:

сноса дома, в котором находится жилое помещение;

переоборудования жилого помещения в нежилое;

признания жилья непригодным для проживания;

если жилое помещение в результате капитального ремонта дома не может быть сохранено либо если есть согласие нанимателя и членов его семьи о предоставлении им другого жилья в связи с таким ремонтом.

Расторжение договора социального найма имеет место также в случаях самовольного переустройства и (или) перепланировки жилого помещения (ст. 29 ЖК, о чем уже упоминалось); приватизации жилого помещения (Закон о приватизации жилых помещений действует, за исключением положений, признанных утратившими силу с 1 марта 2005 г., до 1 марта 2010 г.)⁷⁹; обмена жилого помещения (ст. 74 ЖК); замены жилого помещения (ст. 81).

В случае расторжения договора социального найма в порядке и по основаниям, предусмотренным ст. 29 ЖК (п. 2 ч. 5 – расторжение договора по иску органа, осуществляющего согласование переустройства и (или) перепланировки), законодатель не устанавливает последствий. Согласно ст. 29 ЖК на основании решения суда жилое помещение может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает **угрозу их жизни или здоровью**. Таким образом, если судом отказано в сохранении жилья в таком виде, представляется

⁷⁹ См. Закон о введении в действие Жилищного кодекса РФ и Федеральный закон от 30 июня 2006 г. № 93-ФЗ (ст. 8).

возможным квалифицировать этот случай как существенное нарушение состояния жилого помещения, т.е. его значительное повреждение, что «создает угрозу жизни или здоровью» граждан и, следовательно, применять ст. 83 ЖК (п. 2 ч. 4).

В Жилищном кодексе не предусматриваются положения об утрате права пользования жилым помещением. Вместе с тем утратившими такое право следует считать лиц, лишенных родительских прав и выселяемых из помещения, если совместное их проживание с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано невозможным (ст. 91 ЖК).

Вряд ли правильно ставить вопрос о расторжении договора, если виновным в порче жилья или нарушении интересов соседей является один из пользователей жилым помещением. Утрата права пользования жилым помещением касается лишь виновного лица, а договор социального найма продолжает действовать в отношении всех остальных его участников, тогда как в случае расторжения договора он перестает действовать в отношении нанимателя и членов его семьи одновременно. Следовательно, расторжение договора социального найма в соответствии со ст. 83 ЖК должно иметь место, если семья бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, а также если претензии о нарушении прав и интересов соседей можно адресовать семье в целом. Что касается такого основания расторжения договора, как использование жилья не по назначению, а также невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, то возможна постановка вопроса о расторжении договора, поскольку в подобных ситуациях виновными предполагаются все участники договора на стороне нанимателя, в том числе и временно отсутствующие.

В случаях, предусмотренных п. 2—4 ч. 4 ст. 83 ЖК, виновные лица – наниматель и (или) члены его семьи, проживающие совместно с ним, выселяются без предоставления другого жилья.

В связи с рассматриваемым вопросом следует затронуть ст. 71 ЖК. Согласно данной статье временное отсутствие нанимателя и членов его семьи не влечет изменения их прав и обязанностей по договору социального найма жилого помещения. Статья не устанавливает последствий неисполнения отсутствующими обязанностей по договору. В данном случае была бы правильной постановка вопроса о расторжении договора, в частности, если жилье используется не по назначению (сдано, например, под офис); если не вносится плата за жилье.

Если временно отсутствующий дееспособный член семьи пренебрегает обязанностями по договору, например не участвует в оплате жилья, правомерна постановка вопроса об утрате им права пользования жилым помещением.

Договор жилищного найма может быть признан недействительным по основаниям, установленным Гражданским кодексом (ст. 166—181). Договор, признанный недействительным, является «несуществующим» с момента его заключения, тогда как при расторжении действие его прекращается с момента расторжения.

Согласно ч. 5 ст. 83 ЖК договор социального найма жилого помещения прекращается в связи с утратой (разрушением) жилого помещения, со смертью одиноко проживающего нанимателя. В случае разрушения жилого помещения, занимаемого по договору социального найма (признания его непригодным для проживания), наймодатель предоставляет проживавшим в нем гражданам другое жилое помещение по договору социального найма (ст. 87 ЖК).

§ 7 Выселение из жилого помещения

Следствием расторжения договора социального найма является выселение из жилого помещения.

Выселение согласно ст. 84 ЖК РФ производится:

с предоставлением *другого благоустроенного* жилого помещения по договору социального найма;

с предоставлением *другого* жилого помещения по договору социального найма;
без предоставления другого жилого помещения.

В вопросах выселения из жилых помещений в основном сохранены позиции ранее действовавшего законодательства: выселение с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения (ст. 85, 89 ЖК – ст. 85, 96 ЖК РСФСР); выселение с предоставлением другого жилого помещения, т.е. которое может быть неблагоустроенным (ст. 90 ЖК – ст. 15 Закона РФ от 24 декабря 1992 г. № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики»); выселение без предоставления другого жилого помещения (ст. 91 ЖК – ст. 98 ЖК РСФСР).

Предоставление гражданам в связи с выселением **другого благоустроенного** жилья осуществляется в соответствии с положениями ст. 89 ЖК. Жилое помещение предоставляется по договору социального найма. Жилое помещение, которое предоставляется гражданину, выселяемому в судебном порядке, должно быть указано в решении суда о выселении.

Случаи выселения граждан из жилых помещений с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения установлены ст. 85 ЖК (перечень закрытый).

Предоставление **другого** жилого помещения осуществляется в соответствии со ст. 90 ЖК с соблюдением следующих требований:

жилое помещение предоставляется по договору социального найма жилого помещения;

размер предоставляемого жилого помещения должен соответствовать размеру жилья, установленному для вселения в общежитие, т.е. не менее 6 квадратных метров жилой площади на одного человека (ст. 105). Жилое помещение должно также отвечать требованиям ст. 15 ЖК, т.е. должно быть изолированным, пригодным для постоянного проживания (отвечать установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

Статья 90 ЖК устанавливает выселение в связи с неисполнением нанимателем и членами его семьи обязанностей по внесению платы за жилье и коммунальные услуги (п. 5 ч. 3 ст. 67, см. также ч. 2 ст. 69 ЖК). Статьей 83 ЖК предусматривается в числе случаев расторжения договора социального найма неисполнение данной обязанности.

Следует обратить внимание на определенную несогласованность положений ст. 83 и 90 ЖК. Так, согласно п. 1 ч. 1 ст. 83 ЖК расторжение договора социального найма имеет место в случае невнесения платы за жилье **и (или)** коммунальные услуги; тогда как выселение согласно ст. 90 ЖК возможно, если не вносится плата за жилье **и** коммунальные услуги (т.е. отсутствует разделительный союз «или»). В юридической литературе высказываются диаметрально противоположные мнения по данному вопросу: выселение возможно, если не вносится плата за жилое помещение и за коммунальные услуги (т.е. отсутствует одна и другая оплата); возможна постановка вопроса о выселении, если отсутствует либо оплата за жилье, либо за коммунальные услуги.

Позволим себе некоторые рассуждения на этот счет. Нет сомнений, что положение ст. 90 ЖК последовательно «вытекает» из нормы ст. 83 ЖК, т.е. выселение есть **последствие расторжения** договора. Таким образом, «первична» (обязательна) позиция о расторжении договора и **основаниях** этого расторжения, которое логически «завершается» **выселением**.

В связи с обсуждаемым вопросом примечательна фраза из учебника «Жилищное право» (Ю.К. Толстой, М. 2008, с. 167): «Остановимся теперь на отдельных случаях судебного выселения граждан с предоставлением другого жилого помещения. При этом мы не ограничимся предусмотренным **п. 1 ч. 4 ст. 83 и ст. 90 ЖК РФ**, а именно выселением за неоплату жилых помещений **и (или)** коммунальных услуг...» (выделено мной. – Г.Ш.).

Статья 90 не содержит положения, аналогичного ч. 3 ст. 89 ЖК, согласно которой предоставляемое жилое помещение должно быть указано в решении суда о выселении. Однако отмеченное обстоятельство не исключает следующего: жилое помещение, предоставляемое гражданам, которые выселяются в судебном порядке по основаниям ст. 90 ЖК, должно быть указано в решении суда о выселении.

Основания выселения **без предоставления** другого жилья содержатся в ст. 91 ЖК. Такое выселение является следствием неисполнения нанимателем и членами его семьи обязанностей по договору социального найма.

Статья 83 ЖК предусматривает расторжение договора социального найма, которое влечет выселение без предоставления другого жилья, в случаях:

- разрушения или повреждения жилого помещения;
- систематического нарушения прав и законных интересов соседей;
- использования жилого помещения не по назначению.

Напомним, что прекращение жилищных правоотношений (в связи с расторжением или прекращением договора социального найма жилья) может не сопровождаться выселением. Это касается расторжения договора социального найма в случае приватизации жилого помещения, поскольку возникает право собственности на это помещение. Не имеет места выселение в случае смерти гражданина; не сопровождается выселением прекращение договора социального найма в случае уничтожения жилого дома, жилого помещения (допустим, в результате стихийного бедствия).

В то же время выселение происходит, когда договор жилищного найма признан недействительным. В этом случае, напомним, договор является «несуществующим» с момента его заключения, тогда как при расторжении договора жилищного найма он прекращает действие с момента его расторжения.

7.1. Выселение с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения

Жилищный кодекс предусматривает выселение с предоставлением гражданам другого благоустроенного жилья в случаях:

- сноса дома, в котором находится жилое помещение;
- перевода жилого помещения в нежилое;
- признания жилого помещения непригодным для проживания;
- изменения жилого помещения (значительное уменьшение или увеличение) в результате капитального ремонта дома либо утраты помещения в связи с этими работами.

Остановимся подробнее на каждом из перечисленных случаев.

Выселению с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения подлежат граждане, если дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу.

Решение о сносе дома принимают органы государственной власти или органы местного самоуправления (ст. 86 ЖК).

Снос домов осуществляется главным образом в связи с государственными или муниципальными нуждами; как правило, когда имеет место отвод земельного участка (отвод земельного участка был обозначен в ЖК РСФСР в качестве основной причины сноса жилого дома).

Предоставление жилого помещения гражданам, подлежащим выселению в связи со сносом дома, осуществляют органы, принявшие решение о сносе жилого дома (ст. 86 ЖК).

Выселяемым предоставляется другое благоустроенное жилое помещение по договору социального найма.

Жилое помещение, предоставляемое гражданину, выселяемому в судебном порядке, должно быть указано в решении суда о выселении (ч. 3 ст. 89 ЖК).

ИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

В судебной практике возник вопрос: учитывается ли состав семьи нанимателя жилого помещения, подлежащего сносу, размер жилого помещения и другие заслуживающие внимания обстоятельства при предоставлении жилья в связи со сносом дома. Верховным Судом РФ было дано следующее разъяснение.

Согласно ч. 1 ст. 89 ЖК предоставляемое гражданам в связи с выселением по основаниям, которые предусмотрены ст. 86—88 ЖК, другое жилое помещение по договору социального найма должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и находиться в черте данного населенного пункта.

Следовательно, законом установлены определенные требования к жилому помещению, которое предоставляется в связи со сносом дома.

Из изложенного следует, что поскольку жилое помещение гражданам предоставляется не в связи с улучшением жилищных условий, а в связи со сносом дома, то предоставляемое жилье должно быть равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, без учета обстоятельств, влияющих на улучшение жилищных условий. При этом граждане, которым предоставлено другое равнозначное жилое помещение, сохраняют право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, если у них не отпали основания состоять на таком учете (ст. 55 ЖК) (*Обзор судебной практики ВС РФ за IV квартал 2005 г.*).

Выселению с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения подлежат граждане, если занимаемые ими жилые помещения переводятся в нежилые.

Перевод жилого дома, жилого помещения в нежилое обычно связан с передачей его для государственных, муниципальных нужд; в связи с необходимостью размещения бытовых, торговых организаций, специализированных служб и т.д.

Условия и порядок перевода жилого помещения в нежилое определены ст. 22—24 ЖК. Так, перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается только в случаях, если такая квартира расположена на первом этаже дома или выше первого этажа, если помещение, расположенное под переводимым помещением, не является жилым (ст. 22 ЖК).

Перевод жилого помещения в нежилое осуществляется органом местного самоуправления независимо от принадлежности жилищного фонда.

Другое благоустроенное жилье предоставляет наймодатель помещения, которое переводится в нежилое (ст. 87 ЖК).

Выселению с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения подлежат граждане, если занимаемое жилое помещение признано непригодным для проживания. Порядок признания жилых помещений непригодными для проживания определен *Положе-*

нием о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Непригодность жилых домов для проживания является следствием естественного износа, природных условий, бесхозяйственного содержания дома.

Признание жилых помещений непригодными для проживания находится в компетенции:

органа федеральной государственной власти в отношении жилищного фонда Российской Федерации (п. 12 ст. 12 ЖК);

органа государственной власти субъекта Российской Федерации в отношении жилищного фонда субъекта Российской Федерации (п. 6 ст. 13 ЖК);

органа местного самоуправления в отношении муниципального жилищного фонда (п. 8 ч. 1 ст. 14 ЖК).

Другое благоустроенное жилье предоставляет наймодатель жилого помещения, признанного непригодным для проживания (ст. 87).

Выселению с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения подлежат граждане, если при проведении капитального ремонта или реконструкции дома занимаемые ими жилые помещения в этом доме: не могут быть сохранены; уменьшатся настолько, что граждане могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях (ст. 51 ЖК); увеличатся настолько, что общая площадь жилого помещения на одного члена семьи существенно превысит норму предоставления (ст. 50 ЖК).

Если первые две позиции не вызывают вопросов, то последняя требует пояснения, поскольку законодатель не определяет, что считать существенным увеличением.

Исходя из положений ЖК РСФСР, действовавшего до принятия Жилищного кодекса РФ, увеличением размера жилья, которое могло повлечь определенные последствия, считалось наличие сверх половины нормы жилой площади, полагающейся на одного человека, на всю семью (ст. 55 и 38 ЖК РСФСР). Постановлением Пленума ВС СССР от 3 апреля 1987 г. № 2 было отмечено, что увеличение жилого помещения следовало считать существенным, если в результате такого увеличения образовались «излишки» жилой площади, т.е. превышение установленного размера.

Жилищный кодекс не содержит положений относительно нормы общей площади жилого помещения, полагающейся на одного человека. В ст. 58 ЖК говорится о возможном «превышении» нормы предоставления на одного человека не более чем в два раза в определяемых статьей случаях. Видимо, по рассматриваемому вопросу следует обращаться к этой статье. Другого варианта Кодексом не предложено.

Жилое помещение по указанному основанию должно быть предоставлено наймодателем до начала капитального ремонта или реконструкции дома (ст. 88 ЖК).

При проведении капитального ремонта дома или его реконструкции, если эти работы не могут быть произведены без выселения граждан, наймодатель обязан на время этих работ предоставить гражданам жилое помещение в маневренном фонде без расторжения договора социального найма.

Следует отметить, что в соответствии со ст. 99 ЖК жилые помещения маневренного фонда предоставляются гражданам, не обеспеченным жилыми помещениями в соответствующем населенном пункте. Вместе с тем согласно ст. 88 ЖК договор социального найма на жилое помещение в доме, подлежащем капитальному ремонту или реконструкции, не расторгается. В связи с этим необходимо уточнить вопрос об оплате жилья (при наличии двух договоров жилищного найма), имея в виду положение ч. 11 ст. 155 ЖК.

Следует отметить, что ЖК РСФСР было установлено, что в период проживания нанимателя в связи с капитальным ремонтом в другом помещении он вносит плату лишь за поме-

щение, предоставленное на время капитального ремонта. Данная позиция вполне обоснованна и, видимо, может быть использована при реализации положений Жилищного кодекса.

Переселение в маневренный фонд и обратно – в жилое помещение после капитального ремонта или реконструкции – осуществляется за счет наймодателя. Наймодатель может потребовать переселения граждан в маневренный фонд в судебном порядке, если граждане откажутся освободить жилое помещение на время капитального ремонта или реконструкции.

Вместе с тем наймодатель может, с согласия нанимателя и членов его семьи, предоставить последним другое жилое помещение по договору социального найма до начала капитального ремонта или реконструкции. Договор социального найма жилого помещения в доме, подлежащем капитальному ремонту или реконструкции, в этом случае расторгается.

Как видим, в данном случае законодатель не устанавливает обязанности наймодателя предоставить другое благоустроенное жилье вместо переселения в маневренный фонд. Наймодатель **может** решить вопрос, если наниматель и члены его семьи выразят на это согласие, т.е. имеет место расторжение договора социального найма по соглашению сторон. Причем необходимо согласие и временно отсутствующих членов семьи.

В отличие от этого наймодатель, напомним, **обязан** предоставить нанимателю другое жилое помещение по договору социального найма в случае существенного изменения жилого помещения либо в случае, если оно не может быть сохранено в результате капитального ремонта или реконструкции.

Согласно ч. 4 ст. 88 ЖК после проведения капитального ремонта или реконструкции дома наниматель и члены его семьи вправе вселиться в жилое помещение, общая площадь которого уменьшилась. Данное положение требует уточнения.

Возможное уменьшение размера жилого помещения отражено в проекте капитального ремонта или реконструкции дома. Таким образом, наниматель жилого помещения и члены его семьи до начала работ *принимают решение*:

вернуться после завершения работ в жилое помещение и, следовательно, на время капитального ремонта или реконструкции переселяются в жилое помещение маневренного фонда без расторжения договора социального найма;

переселиться в другое благоустроенное жилое помещение с заключением договора социального найма на это помещение и с расторжением договора на жилое помещение в доме, подлежащем капитальному ремонту или реконструкции.

Не подлежат сомнению следующие позиции. Уменьшение площади жилого помещения, о котором говорится в ч. 4 ст. 88 ЖК, не может быть столь значительным, чтобы семья была признана нуждающейся в жилье; в любом случае необходимо согласие всех членов семьи нанимателя, включая временно отсутствующих.

Капитальный ремонт жилого дома осуществляется в установленные сроки. Примерный перечень работ, производимых при капитальном ремонте жилищного фонда, содержится в Приложении № 8 к Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным Госстроем России (постановление от 27 сентября 2003 г. № 170)⁸⁰.

Согласно п. 26 постановления Пленума ВС СССР от 3 апреля 1987 г. № 2 жилое помещение, предоставляемое на время капитального ремонта, должно быть пригодным для проживания, отвечать санитарным и техническим требованиям.

Статья 672 ГК в перечне статей, правила которых подлежат применению к договору социального найма, содержала ст. 681 ГК, которая Законом о введении в действие Жилищного кодекса РФ из этого перечня исключена. Пунктом 3 ст. 681 предусматривается, что переоборудование жилого дома, в котором находится сданное внаем жилое помещение, не

⁸⁰ Российская газета. 2003. № 214 (доп. выпуск).

допускается без согласия нанимателя, если переоборудование существенно изменяет условия пользования жилым помещением. Видимо, было бы целесообразным сохранить это правило в качестве обязательного для применения к договору социального найма, имея в виду его направленность на защиту интересов нанимателя жилого помещения.

Вопросам предоставления гражданам другого благоустроенного жилья по договору социального найма в связи с выселением по рассмотренным выше основаниям посвящена ст. 89 ЖК.

Согласно этой статье *предоставляемое жилое помещение должно обладать следующими признаками:*

- быть благоустроенным применительно к условиям данного населенного пункта;
- быть равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению;
- отвечать установленным требованиям;
- находиться в черте данного населенного пункта.

В части требований к жилому помещению следует обратиться к ст. 15 ЖК. Что касается благоустроенности жилого помещения, то уровень его не должен быть ниже уровня благоустроенности данного населенного пункта.

Как было отмечено в постановлении Пленума ВС СССР от 3 апреля 1987 г. № 2, в случаях выселения граждан с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения суд обязан проверить, отвечает ли предоставляемое помещение степени благоустройства применительно к условиям данного населенного пункта (п. 15).

Если наниматель и члены его семьи занимали квартиру или комнату (комнаты) в коммунальной квартире, им должна быть предоставлена квартира или жилое помещение, состоящее из того же числа комнат в коммунальной квартире (ч. 2 ст. 89 ЖК).

Следует отметить, что в ст. 89 ЖК отражены позиции ст. 96 ЖК РСФСР. Однако указанная статья ЖК РСФСР содержала отсылку к положениям Кодекса в части требований к предоставляемому жилому помещению, в том числе его размеру, а также необходимости учета интересов граждан при предоставлении жилья. Нет сомнений, что такой подход был правильным.

Статья 89 ЖК подобных положений не содержит. Вместе с тем неплохо бы учитывать при ее применении правила ряда статей, которые, к сожалению, не упомянуты в этой статье. Так, не мешало бы учесть положения ст. 58 ЖК, предусматривающей, что при предоставлении жилых помещений по договору социального найма заселение одной комнаты лицами разного пола, за исключением супругов, допускается только с их согласия, а также правила ч. 2 этой статьи в отношении граждан, страдающих тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний. Кстати, ст. 58 не содержит требования о применении ее положений лишь в случае обеспечения жильем очередников.

К сожалению, Верховным Судом РФ высказано иное мнение по этому вопросу.

Постановлением Пленума Верховного Суда РФ определено, что обстоятельства, названные в ст. 58 ЖК РФ (а также в ч. 5 ст. 57 ЖК РФ), учитываемые при предоставлении жилых помещений гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, при выселении по основаниям ст. 86–88 ЖК РФ во внимание не принимаются (постановление от Пленума Верховного Суда РФ 2 июля 2009 г. № 14).

7.2. Выселение с предоставлением другого жилого помещения

В соответствии со ст. 90 ЖК наниматель и члены его семьи, если они без уважительных причин не вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в течение более 6 месяцев, могут быть выселены в судебном порядке.

Позиция законодателя предельно ясна. Для реализации положения о выселении неуплата должна превысить 6 месяцев («более шести месяцев») и не должна прерываться внесением платы («в течение более шести месяцев»). Таким образом, для обозначения данного вопроса в юридической литературе в качестве дискуссионного достаточного обоснования не усматривается⁸¹.

Применение данной статьи является затруднительным в части определения, что следует считать уважительными причинами неоплаты жилья и коммунальных услуг. Видимо, уважительными можно признать продолжительную болезнь, бесконечные задержки выплаты заработной платы и т.п.⁸² Следует отметить, что помимо выселения к нанимателю может быть применено правило ч. 14 ст. 155 ЖК о взимании пени.

Статья 90 ЖК предусматривает выселение с предоставлением другого жилья по договору социального найма; требования о благоустройстве данного жилья законодатель не предусматривает. Предоставляемое помещение должно соответствовать размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие, т.е. из расчета не менее 6 квадратных метров жилой площади на одного человека.

Статья 90 ЖК не содержит положения о том, что жилое помещение, предоставляемое в связи с выселением, должно быть указано в решении суда. Вместе с тем это необходимо. В решении суда должно быть названо конкретное жилое помещение, которое предоставляется гражданину в связи с выселением.

Выселение в таком порядке предусматривалось Законом РФ «Об основах федеральной жилищной политики». Статьей 155 Закона было определено, что невнесение платы за жилое помещение в течение шести месяцев влекло выселение нанимателя и проживающих с ним членов семьи с предоставлением жилого помещения, отвечающего санитарным и техническим требованиям, в пределах норм общежития. Необходимо обратить внимание, что согласно положению Закона РФ «Об основах федеральной жилищной политики» выселение производилось в случае невнесения платы **только** за жилое помещение. В настоящее время согласно ст. 83 и 90 ЖК расторжение договора найма и выселение нанимателя и проживающих с ним членов семьи производится в случаях невнесения платы за жилье и (или) коммунальные услуги.

Как уже отмечалось, ст. 90 ЖК не предусматривает предоставления благоустроенного жилого помещения (как это установлено ст. 89 ЖК в случаях выселения по основаниям ст. 86—88 ЖК). Следовательно, в предложенной статье редакции **другое**⁸³ жилое помещение означает неблагоустроенное жилое помещение (с обязательным соблюдением требований ст. 15 ЖК).

ИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

В судебной практике нередко возникает вопрос: каким требованиям должно отвечать жилое помещение, предоставляемое в случае выселения

⁸¹ См.: Жилищное право: Учебник / И.С. Вишневская, Е.С. Селиванова. М., 2009. С. 115—116.

⁸² Иск о выселении не может быть удовлетворен, если суд придет к выводу об уважительности причин невнесения платы (постановление Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. № 14).

⁸³ При выселении граждан из служебных жилых помещений и общежитий (по основаниям и на условиях, установленных ст. 103 ЖК) законодатель предусматривает предоставление другого жилого помещения. Редакция ст. 103 ЖК позволяет считать такое помещение неблагоустроенным (требования о благоустроенности не содержится). Присутствует совпадение позиций (ст. 90 и ст. 103) в определении предоставляемого жилья (неблагоустроенное). Однако это единственное «совпадение». Что касается характеристики предоставляемого жилого помещения, то их (совпадений) больше нет. Если в случае невнесения платы за жилье и коммунальные услуги указывается **только** размер жилья – соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения в общежитие, то в случае выселения по основаниям, предусмотренным ст. 103 ЖК РФ, сведения о жилье вообще отсутствуют, законодатель ограничился указанием о необходимости нахождения предоставляемого помещения в черте соответствующего населенного пункта (ч. 3). Таким образом представляется достаточно сомнительным высказываемое мнение о тождестве положений указанных статей ЖК РФ.

нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи в связи с невнесением ими платы за жилое помещение и коммунальные услуги в течение более 6 месяцев? Далее приводится мнение Верховного Суда РФ по этому вопросу.

В соответствии с п. 5 ч. 3 ст. 67 ЖК наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Статья 90 ЖК предусматривает, что если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи в течение более 6 месяцев без уважительных причин не вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги, они могут быть выселены в судебном порядке с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие.

Согласно ч. 1 ст. 105 ЖК жилые помещения в общежитиях предоставляются из расчета не менее 6 квадратных метров жилой площади на одного человека.

При этом Жилищный кодекс не содержит нормы, определяющей условия предоставления жилого помещения при выселении в случае невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

В соответствии с ч. 2 ст. 15 ЖК жилым признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

Из вышеизложенного следует, что в случае невнесения без уважительных причин платы за жилое помещение и коммунальные услуги в течение более шести месяцев наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи могут быть выселены в судебном порядке с предоставлением жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда на условиях договора социального найма в черте того же населенного пункта, пригодного для постоянного проживания, соответствующего норме предоставления из расчета не менее шести квадратных метров жилой площади на одного человека. *(Обзор судебной практики ВС РФ за IV квартал 2005 г.)*

7.3. Выселение без предоставления другого жилого помещения

Выселение граждан из занимаемых жилых помещений может осуществляться, при определенных обстоятельствах, без предоставления другого жилого помещения⁸⁴.

Статьей 91 ЖК установлено, что выселение без предоставления другого жилья производится в случаях:

- использования жилого помещения не по назначению;
- систематического нарушения прав и законных интересов соседей;
- бесхозяйственного обращения с жилым помещением, допуская его разрушение.

⁸⁴ Статья 40 Конституции РФ не допускает произвольного выселения. Выселение на основании закона и в судебном порядке не является произвольным, следовательно, оно не может рассматриваться как нарушение конституционного права на жилище (определение Конституционного Суда РФ от 11 июля 1996 г. № 76).

Рассмотрим каждый из перечисленных случаев.

Жилые помещения предназначены для проживания граждан, и основное требование Жилищного кодекса – использование жилья в соответствии с его назначением. Использование жилого помещения не по назначению может выразиться, например, если оно приспособлено под офис, подсобное помещение и проч.

Следует обратить внимание на ст. 17 ЖК. Данной статьей определено, что жилое помещение предназначено для проживания граждан. Часть 2 этой статьи допускает использование жилого помещения, **наряду с проживанием**, для профессиональной или индивидуальной предпринимательской деятельности на условиях, установленных указанной статьей Кодекса.

Нарушение прав и законных интересов соседей может выразиться, в частности, в антиобщественном (аморальном) поведении нанимателя или членов его семьи, т.е. в поведении, противоречащем общепризнанным правилам поведения.

Согласно ст. 17 ЖК пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей. Статья 1 ЖК устанавливает, что, осуществляя жилищные права и исполняя вытекающие из жилищных отношений обязанности, граждане не должны нарушать права, свободы и законные интересы других граждан. Согласно ст. 17 Конституции РФ осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц.

Положение о расторжении договора социального найма в случаях, если наниматель или члены его семьи разрушают или портят жилище, вытекает из обязанности граждан использовать жилое помещение по назначению; соблюдать правила пользования этим помещением; бережно относиться к санитарно-техническому и иному оборудованию, проводить текущий ремонт жилого помещения (ст. 67 ЖК).

Постановлением Пленума ВС СССР от 3 апреля 1987 г. № 2 было предусмотрено, что при рассмотрении дел, связанных с разрушением или порчей жилых помещений, суды должны исходить из положений законодательства об обязанности граждан обеспечивать сохранность жилых домов, жилых помещений, бережно относиться к санитарно-техническому и иному оборудованию в доме и т.д.

Статья 91 ЖК устанавливает в качестве условий выселения лиц, виновных в разрушении или порче жилого помещения, систематический характер таких нарушений и принятие к виновному мер предупреждения, которое оказалось безрезультатным.

Уместно упомянуть и ст. 29 ЖК («Последствия самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки жилого помещения»). Законодатель не установил последствий расторжения договора социального найма по основаниям, предусмотренным данной статьей (п. 2 ч. 5). Представляется возможным квалифицировать этот случай как причинение существенного вреда жилому помещению, и, следовательно, применять положения ст. 83 (п. 2 ч. 4), а также ст. 91 ЖК.

Согласно ч. 2 ст. 91 ЖК без предоставления жилья выселяются лица, лишенные родительских прав, если их совместное проживание с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано судом невозможным. Эта норма направлена на защиту прав и интересов несовершеннолетних, на создание им надлежащих условий для проживания. Для реализации нормы о выселении этих лиц необходимо решение суда о лишении их родительских прав.

Рассматривая вопрос о выселении в связи с прекращением жилищных правоотношений необходимо обратить внимание на следующее.

Выселение из жилого помещения возможно при расторжении договора, а также в случае утраты права пользования жилым помещением.

Утрачивают право пользования жилым помещением лица, лишенные родительских прав, если совместное проживание их с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано невозможным. Утратившими право пользования жилым помещением могут быть признаны лица, допускающие порчу жилья или нарушающие интересы соседей.

Один из основных принципов законодательства – **ответственность виновного лица**. Выселению в соответствии со ст. 91 ЖК подлежат лица, виновные в нарушении правил пользования жилым помещением.

Таким образом, расторжение договора социального найма по указанным основаниям возможно, если семья бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, либо если претензии о нарушении прав и интересов соседей можно адресовать семье в целом.

Утрата права пользования жилым помещением касается лишь конкретного лица (нанимателя, члена его семьи). При этом договор социального найма продолжает действовать в отношении всех остальных его участников, тогда как в случае расторжения договора он перестает действовать в отношении нанимателя и всех членов его семьи.

Выселение без предоставления другого жилья может иметь место и в случаях, когда не следует говорить о прекращении жилищных правоотношений. Это выселение из самоуправно занятых жилых помещений. В данном случае гражданин никаких прав на жилое помещение не приобрел, и, следовательно, нельзя говорить о лишении этого гражданина права пользования жильем, т.е. о прекращении жилищных правоотношений.

ИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

В судебной практике нередко возникают вопросы, связанные с выселением. Ниже приводится мнение Верховного Суда РФ по данным вопросам.

Согласно ч. 4 ст. 69 ЖК, если гражданин перестал быть членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, но продолжает проживать в занимаемом жилом помещении, за ним сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи. Указанный гражданин самостоятельно отвечает по своим обязательствам, вытекающим из соответствующего договора социального найма.

Статья 83 ЖК предусматривает, что в случае выезда нанимателя и членов семьи на другое место жительства договор социального найма считается расторгнутым со дня выезда.

Следовательно, бывший член семьи нанимателя может быть признан утратившим право на проживание в жилом помещении, если он выехал на иное постоянное место жительства, тем самым добровольно отказался от своих прав и обязанностей по договору социального найма. *(Обзор судебной практики ВС РФ за IV квартал 2005 г.)*

Статья 91 ЖК предусматривает выселение в судебном порядке по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи без предоставления другого жилого помещения в том случае, если они используют жилое помещение не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение.

Согласно положениям данной нормы выселению подлежат только наниматель и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи. Жилищный кодекс не содержит нормы, предусматривающей возможность

выселения **бывших** членов семьи нанимателя при систематическом нарушении прав и законных интересов граждан, совместно с ним проживающих.

Вместе с тем прекращение семейных отношений предполагает раздельное ведение хозяйства, изменение порядка пользования жилым помещением и порядка несения бремени расходов по уплате за жилое помещение и коммунальные услуги, а также за содержание и ремонт жилого помещения. Следовательно, такие граждане фактически становятся по отношению друг к другу соседями.

Таким образом, поскольку ст. 91 ЖК предусматривает выселение граждан в случае систематического нарушения прав и законных интересов соседей, то, следовательно, по требованию заинтересованных лиц бывший член семьи нанимателя может быть выселен в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения, если он противоправным поведением делает невозможным для других проживание с ним в одном жилом помещении (квартире). *(Обзор судебной практики ВС РФ за IV квартал 2005 г.)*

Статья 91 ЖК предусматривает выселение в судебном порядке по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи без предоставления другого жилого помещения в том случае, если они используют жилое помещение не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение.

К заинтересованным лицам относятся лица, чьи права нарушаются неправомерными действиями нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи.

В частности, при систематическом нарушении прав и законных интересов соседей в суд с иском о выселении граждан, которые своим поведением делают невозможным для других проживание с ними в одном доме, может обратиться любой житель дома, чьи права нарушаются неправомерными действиями другого жильца этого же дома.

Кроме того, согласно п. 5 Положения о государственной жилищной инспекции в Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства РФ от 26 сентября 1994 г. № 1086, органы государственной жилищной инспекции осуществляют контроль за использованием жилищного фонда; за соблюдением правил пользования жилыми помещениями.

Учитывая изложенное, органы государственной жилищной инспекции также вправе обратиться в суд с иском о выселении нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи при нарушении ими правил пользования жилым помещением, ведущем к разрушению такого жилого помещения. *(Обзор судебной практики ВС РФ за IV квартал 2005 г.)*

Согласно ч. 2 ст. 35 ЖК и ч. 1 ст. 91 ЖК в случае, если указанные в данных статьях граждане используют жилое помещение не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение, то по требованию собственника жилого помещения либо

наймодателя после их предупреждения об устранении указанных нарушений они подлежат выселению на основании решения суда.

При этом Жилищный кодекс не содержит нормы, устанавливающей форму предупреждения граждан об устранении нарушений правил пользования жилым помещением.

Поскольку закон не требует какой-либо определенной формы, в которой собственником либо наймодателем должно быть выражено предупреждение, то в случае возникновения спора по поводу выселения граждан по основаниям, предусмотренным ч. 2 ст. 35 ЖК и ч. 1 ст. 91 ЖК, в суд могут быть представлены любые доказательства, которые свидетельствуют как о нарушениях, допущенных гражданами в отношении жилых помещений, так и о том, что виновные граждане предупреждены о необходимости устранить такие нарушения. *(Обзор судебной практики ВС РФ за I квартал 2006 г.)*

8 глава. Договор найма жилого помещения

§ 1 Основные положения договора найма жилого помещения

По договору найма⁸⁵ жилые помещения предоставляются в жилищном фонде коммерческого использования (п. 4 ч. 3 ст. 19 ЖК). Отношения по договору найма жилого помещения регулируются главным образом нормами гл. 35 ГК.

По договору «коммерческого» найма собственник жилого помещения или уполномоченное им лицо (наимодатель) обязуется предоставить гражданину (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

Для заключения этого договора законодатель не предусматривает какого-либо административного акта либо специальной процедуры предоставления жилья, как это определено для договора социального найма (ст. 51, 52, 57 ЖК); договор подлежит заключению на основе волеизъявления сторон договора (наймодатель – наниматель).

Глава 35 ГК, нормы которой регламентируют вопросы такого найма, не содержит каких-либо изъятий для публичных форм собственности (государственной, муниципальной). Отсюда следует, что по договору «коммерческого» найма передаются помещения, находящиеся в жилых фондах любой формы собственности, а не только частное жилье.

ТОЧКА ЗРЕНИЯ

Хотелось бы обратить внимание на освещение этого вопроса в ряде публикаций. Авторы прямо указывают на возможность использования по договору коммерческого найма жилых помещений всех форм собственности; данный вопрос никоим образом не определяется авторами в качестве дискуссионного, нет даже упоминаний о сторонниках иной точки зрения.

Так, *П.И. Седугин* отметил, что договор «коммерческого» найма жилого помещения может заключаться «во всех других сферах, в том числе в государственном и муниципальном жилищных фондах»⁸⁶.

Другие авторы также отмечают: «Коммерческий жилищный фонд – государственный и муниципальный жилищный фонд, используемый в коммерческих целях, а также жилые помещения, принадлежащие частным собственникам и сдаваемые ими на условиях договора найма в соответствии с гл. 35 ГК»⁸⁷.

По мнению *Ю.К. Толстого*, государственный и муниципальный жилищные фонды «не сводятся к жилищному фонду социального использования. Жилые помещения в них предоставляются также на началах коммерческого найма и аренды»⁸⁸.

⁸⁵ В юридической литературе данный договор обозначается как договор коммерческого найма.

⁸⁶ *Седугин П.И.* Указ. соч. С. 156.

⁸⁷ *Кичихин А.Н., Марткович И.Б., Щербакова Н.А.* Жилищные права, пользование и собственность. Комментарии и разъяснения. М., 1997. С. 88.

⁸⁸ *Толстой Ю.К.* Глава 34 «Жилищное право» // Гражданское право: Учебник / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М., 2004. С. 261, 280.

Аналогичное мнение высказано *П.В. Крашенинниковым* и *В.Н. Литовкиным*⁸⁹.

Следует отметить, что практически на всех этапах в отношениях по найму жилья являлись обязательными (в целом или в определенной части) следующие условия: определение предмета и формы договора, его срока действия; установление прав и обязанностей сторон договора, что способствовало определенной стабильности жилищных отношений.

Гражданский кодекс внес ряд новаций в регулирование отношений, связанных с наймом жилья. Наряду с договором социального найма жилого помещения (см. ст. 672 ГК) предусматривается договор найма жилого помещения (договор коммерческого найма), регламентация которого осуществляется главным образом гл. 35 ГК (ст. 671—688).

В этой связи обратим внимание на соотношение гражданского и жилищного законодательства в регулировании отношений по договору социального найма и договору коммерческого найма.

Ряд позиций жилищного и гражданского законодательства являются общими для договоров социального и коммерческого найма: объектом (предметом) договора может быть лишь изолированное жилое помещение, пригодное для проживания (ст. 62 ЖК, ст. 673 ГК); нанимателем по договору может быть только гражданин (ст. 60 ЖК, ст. 677 ГК); жилые помещения должны использоваться исключительно по назначению, т.е. для проживания граждан (ст. 17 и 67 ЖК, ст. 678 ГК); предусматривается обязанность нанимателя своевременно вносить плату за жилье (ст. 67 ЖК, ст. 678 ГК).

Вместе с тем регламентация вопросов социального найма и найма коммерческого осуществляется с учетом принципиальных отличий одного от другого. Так, если по договору социального найма жилье предоставляется без установления срока действия договора (ст. 60 ЖК) по установленной норме (ст. 50, 57 ЖК), то по найму коммерческому – на срок, не превышающий 5 лет (ст. 683 ГК), при этом законодатель не ограничивает размер жилья. По договору социального найма предоставляются жилые помещения государственного и муниципального жилищного фонда (ст. 49 ЖК), по договору найма – любой формы собственности (о чем упоминалось выше).

Ряд положений Гражданского кодекса (см. ст. 672 ГК) подлежит обязательному применению к договору социального найма: письменная форма договора (ст. 674 ГК), сохранение договора при переходе права собственности на жилое помещение (ст. 675 ГК), соблюдение ряда обязанностей нанимателем жилого помещения (ст. 678 ГК), условия заселения временных жильцов и передачи жилого помещения в пользование поднанимателей (ст. 680, 685 ГК). Эти положения отражены в Жилищном кодексе (ст. 63, 64, 76, 80 ЖК).

Иные положения Гражданского кодекса применяются к договору социального найма жилого помещения, «если иное не предусмотрено жилищным законодательством» (ст. 672 ГК). В этих случаях нормы Гражданского кодекса либо подлежат применению дополнительно (субсидиарно), либо, если жилищным законодательством соответствующие отношения урегулированы в достаточной мере или иным образом, нежели в Гражданском кодексе, не применяются вообще.

В свою очередь, реализация норм Гражданского кодекса в ряде случаев требует применения положений жилищного законодательства.

В соответствии со ст. 673 и 682 ГК пригодность жилого помещения для проживания определяется в порядке, предусмотренном жилищным законодательством, а внесение платы за жилое помещение должно производиться в сроки, установленные Жилищным кодексом,

⁸⁹ См.: *Крашенинников П.В.* Сделки с жилыми помещениями (комментарий гражданского и жилищного законодательства и практика его применения). М., 1997. С. 24; *Литовкин В.Н.* Жилищное законодательство: кризис доктрины, смена принципов, от прошлого к настоящему // Проблемы современного гражданского права. М., 2000.

если договором найма такой срок не определен. Вселение других граждан в качестве постоянно проживающих с нанимателем, временных жильцов и сдача в поднаем жилого помещения (ст. 679, 680 и 685 ГК) допускаются при условии соблюдения требований о норме площади на одного человека. Статьей 687 ГК предусматривается, что иные случаи расторжения договора найма по требованию любой из сторон договора, помимо упомянутых в этой статье, устанавливаются жилищным законодательством.

Следует отметить, что ст. 679, 680, 685 ГК говорят о необходимости соблюдения, при определенных условиях, нормы общей площади жилого помещения на одного человека (см. ст. 11 Закона о введении в действие Жилищного кодекса РФ).

Однако в Жилищном кодексе это понятие не используется⁹⁰; никаких поручений об установлении такой нормы нет. Таким образом, применение норм ст. 679, 680, 685 ГК в случаях вселения в жилое помещение по договору найма иных лиц и временных жильцов, а также сдачи такого помещения в поднаем проблематично.

Статья 673 ГК определяет объектом договора найма изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома)⁹¹.

Жилое помещение (пригодное для проживания) должно отвечать санитарным правилам (планировка, освещенность, воздухообмен, уровень шума и проч. – см. Федеральный закон «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения») и техническим требованиям: стационарность сооружения, наличие вспомогательных помещений и т.п.

Правительством РФ 28 января 2006 г. утверждено *Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции*.

Нанимателем жилого помещения по договору найма жилого помещения может быть только гражданин (ст. 671 ГК).

Договор найма жилого помещения согласно ст. 683 ГК заключается на срок, не превышающий 5 лет. Истечение этого срока не означает необходимости освободить жилое помещение, поскольку нанимателю предоставлено право возобновить договор на новый срок (ст. 684 ГК).

Необходимо обратить внимание на следующее. Статья 684 ГК устанавливает право нанимателя заключать договор найма на новый срок. Однако законодатель не определяет, что следует понимать под «иными условиями» продления договора, а также в каких случаях наймодатель может принять решение не сдавать жилье внаем. Редакция этой статьи позволяет наймодателю «произвольно» решать данные вопросы. Не мешала бы некая определенность в этих позициях, тем более – при найме жилья государственного и муниципального жилищных фондов.

Договор найма жилого помещения заключается в **письменной форме** (ст. 674 ГК).

Нарушение письменной формы не влечет в этом случае недействительность договора, но лишает стороны в случае спора права ссылаться в подтверждение сделки и ее условий на свидетельские показания (ст. 162 ГК).

Переход права собственности на занимаемое по договору найма жилое помещение не влечет изменения или расторжения этого договора. Новый собственник становится наймодателем на условиях ранее заключенного договора найма (ст. 675 ГК).

⁹⁰ Так, в ст. 51 ЖК речь идет об **учетной норме** общей площади жилого помещения, а в ст. 57 ЖК – о **норме предоставления**.

⁹¹ В данном случае следует вести речь об многоквартирном доме. Когда под жилым домом следует понимать многоквартирный жилой дом, на это специально указывается (см. п. 2 ст. 673 ГК).

§ 2 Права нанимателя жилого помещения по договору найма

2.1. Право пользования жилым помещением

Согласно ст. 17 ЖК пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения правил пользования жилым помещением, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства. Необходимым условием пользования жилым помещением является также соблюдение прав и законных интересов проживающих в нем граждан, соседей.

Статья 17 ЖК допускает возможность использовать жилое помещение для осуществления профессиональной или индивидуальной предпринимательской деятельности.

Существенной гарантией реализации права пользования жилым помещением является неприкосновенность жилища. Согласно ст. 25 Конституции РФ жилище неприкосновенно. Проникновение в жилище против воли проживающих в нем лиц возможно только в случаях, установленных законом, или на основании решения суда. Нарушение неприкосновенности жилища может повлечь уголовную ответственность (ст. 139 УК).

В договоре найма определяются права и обязанности нанимателя и наймодателя, предусматривается ответственность за неисполнение условий договора (ст. 676, 678—682, 685—687 ГК).

Права и обязанности нанимателя жилого помещения государственного и муниципального жилищных фондов коммерческого использования по пользованию жилым помещением определены *Правилами пользования жилыми помещениями*.

В качестве пользователя жилым помещением наниматель имеет право: вселять по взаимному согласию с наймодателем и гражданами, постоянно проживающими с нанимателем, в жилое помещение других лиц; разрешать по взаимному согласию с гражданами, постоянно проживающими с нанимателем, проживание в жилом помещении временных жильцов; передавать жилое помещение в поднаем (п. 22 *Правил пользования жилыми помещениями*, ст. 679, 680, 685 ГК).

2.2. Право на вселение других граждан в качестве постоянно проживающих с нанимателем

Согласно ст. 679 ГК с согласия наймодателя, нанимателя и граждан, постоянно с ним проживающих, в жилое помещение могут быть вселены другие граждане в качестве постоянно проживающих с нанимателем. Как следует из данной статьи, для реализации ее положений недостаточно волеизъявления нанимателя, – такое вселение возможно по взаимному согласию наймодателя, нанимателя и постоянно проживающих с ним граждан. При вселении несовершеннолетних детей такого согласия не требуется.

Вселение допускается при условии соблюдения требований законодательства о норме общей площади жилого помещения на одного человека⁹². Исключение установлено для несовершеннолетних детей, которые вселяются независимо от нее.

При вселении в жилое помещение других граждан в качестве постоянно проживающих с нанимателем необходимо внести изменения в договор найма жилого помещения. Это

⁹² См. стр. 157—158 настоящего Учебного пособия.

следует из ст. 677 ГК, согласно которой граждане, постоянно проживающие в жилом помещении вместе с нанимателем, должны быть указаны в договоре найма жилого помещения.

2.3. Право на вселение временных жильцов

Право на вселение временных жильцов установлено ст. 680 ГК. Разрешение на их вселение и проживание дается нанимателем и гражданами, постоянно с ним проживающими. Кроме того, о таком вселении необходимо предварительно уведомить наймодателя.

Предварительное уведомление наймодателя не ограничивается «принятием» наймодателем этой информации. Если нарушена норма площади жилого помещения, наймодатель вправе не допустить вселения временных жильцов.

Признаками временного проживания являются безвозмездность пользования жильем и отсутствие самостоятельного права пользования. Срок проживания временных жильцов не может превышать 6 месяцев.

Ответственность за действия временных жильцов перед наймодателем несет наниматель; сами временные жильцы ответственны лишь перед нанимателем.

Следует обратить внимание на ст. 687 ГК, согласно которой расторжение договора коммерческого найма жилого помещения может последовать в случаях разрушения или порчи жилья как нанимателем, так и другими гражданами, за действия которых он отвечает.

Временные жильцы обязаны освободить жилое помещение по истечении согласованного срока проживания, а если срок не согласован, – не позднее 7 дней со дня предъявления соответствующего требования нанимателем или любым гражданином, постоянно с ним проживающим (ч. 3 ст. 680 ГК). Выселение временных жильцов следует и в случае расторжения договора найма жилого помещения.

За временных жильцов наниматель жилого помещения оплачивает коммунальные услуги в соответствии с дополнительным соглашением, который заключается с наймодателем на срок проживания временных жильцов (ст. 155 ЖК).

2.4. Право на сдачу жилого помещения в поднаем

По договору поднайма жилого помещения наниматель с согласия наймодателя передает часть или все жилое помещение в пользование поднанимателю (ст. 685 ГК).

Срок договора поднайма не может превышать срока договора найма жилого помещения (5 лет).

Поднаниматель и совместно с ним проживающие лица должны оплачивать жилье, полученное в пользование по договору поднайма.

Следует отметить, что в случае сдачи жилого помещения в поднаем законодатель не обозначает требования о согласии на это граждан, постоянно проживающих с нанимателем.

Поднаниматель не приобретает самостоятельного права пользования жилым помещением. Ответственным перед наймодателем по договору найма остается наниматель.

Условием заключения договора поднайма является соблюдение требований законодательства о норме общей площади жилого помещения на одного человека⁹³.

Плата за поднаем устанавливается соглашением сторон.

В случае досрочного расторжения договора найма следует прекращение и договора поднайма. Поднанимателю не предоставлено право на возобновление договора поднайма.

⁹³ См. стр. 157—158 настоящего Учебного пособия.

§ 3 Права граждан, постоянно проживающих совместно с нанимателем

Статья 677 ГК (п. 2) содержит указание на **обязательное** включение в договор всех совместно проживающих с нанимателем лиц.

Согласно ст. 677 ГК граждане, постоянно проживающие совместно с нанимателем, имеют равные с ним права по пользованию жилым помещением (п. 2). Вместе с тем согласно п. 3 ст. 677 ГК за действия постоянно проживающих с нанимателем граждан, которые нарушают условия договора найма жилого помещения, перед наймодателем несет ответственность наниматель.

Если постоянные пользователи заключают договор с нанимателем о солидарной ответственности перед наймодателем, они становятся сонанимателями (п. 4 ст. 677 ГК).

В отличие от договора социального найма жилого помещения участников договора коммерческого найма законодатель называет «гражданами, постоянно проживающими в жилом помещении вместе с нанимателем» (а не «членами семьи нанимателя»)⁹⁴. Изначально круг этих граждан определяет наниматель, при последующем вселении необходимо согласие всех граждан, постоянно с ним проживающих (при вселении несовершеннолетних такого согласия не требуется). Используемое гражданским законодательством понятие является более широким, поскольку включает не только людей, объединенных родственными или иждивенческими связями. В любом случае все они наделены равными правами по пользованию жилым помещением.

⁹⁴ Представляет интерес высказываемая в публикациях позиция по данному вопросу. Так, по мнению Ю.К. Толстого: «Нет препятствий к тому, чтобы правила ст. 53 ЖК (РСФСР. – Прим. авт.) о круге членов семьи применялись и в других случаях пользования жилыми помещениями, в том числе по договору коммерческого найма» (*Гражданское право: Учебник* / Под ред. А.П. Сергеева и Ю.К. Толстого. М., 2004. С. 281). Позиции ст. 53 ЖК РСФСР использованы в ст. 69 ЖК.

§ 4 Изменение договора найма жилого помещения

Согласно ст. 686 ГК изменение договора найма жилого помещения возможно в случаях: замены нанимателя одним из совершеннолетних граждан, постоянно проживающих с нанимателем; в случае смерти нанимателя или его выбытия из жилого помещения.

Замена нанимателя осуществляется по требованию нанимателя и других граждан, постоянно с ним проживающих, и с согласия наймодателя. Возражение наймодателя делает невозможной такую замену. Несмотря на то что спор о замене нанимателя может быть предметом судебного рассмотрения, суд не может обязать наймодателя заключить договор с новым нанимателем, если этот наймодатель не согласен с такой заменой.

В случае смерти нанимателя или его выбытия из жилого помещения договор найма продолжает действовать на тех же условиях, а нанимателем становится один из граждан, постоянно проживающих в жилом помещении, по общему согласию между ними. В таких случаях согласия наймодателя не требуется, решающее значение имеет единодушное согласие всех постоянных пользователей жилым помещением. Если согласие не достигнуто, все эти граждане становятся сонанимателями.

§ 5 Расторжение договора найма жилого помещения. Выселение

Вопросы расторжения договора найма жилого помещения регулирует ст. 687 ГК.

Договор может быть расторгнут по соглашению сторон. Законодатель предоставляет нанимателю жилого помещения право в любое время с согласия граждан, постоянно проживающих совместно с ним, расторгнуть договор. За 3 месяца до фактического расторжения договора об этом должен быть предупрежден наймодатель, причем в письменном виде.

Пунктом 2 ст. 687 ГК определены случаи досрочного расторжения договора в судебном порядке по требованию наймодателя:

задолженность по оплате жилья за 6 месяцев, если договором не установлен более длительный срок. Особые сроки исчисления невнесения платы действуют при краткосрочном найме;

разрушение или порча жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает.

Во втором случае законодатель предусматривает возможность устранения допущенных нарушений в течение определенного судом срока. Если наниматель не устранил эти нарушения, суд по повторному обращению наймодателя принимает решение о расторжении договора найма жилого помещения. Указанная статья Гражданского кодекса предусматривает возможность отсрочки исполнения судебного решения, но не более одного года.

Основанием расторжения договора найма жилого помещения являются использование этого помещения не по назначению либо нарушение прав и интересов соседей (п. 4 ст. 687 ГК).

В этих случаях наймодатель может (но не должен) предупредить виновных лиц о необходимости устранить нарушения.

Если после предупреждения нарушения не устранены, наймодатель вправе в судебном порядке расторгнуть договор.

Договор найма может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой стороны договора, если помещение перестает быть пригодным для проживания, а также в случае его аварийного состояния⁹⁵.

Другие основания расторжения договора по инициативе любой стороны договора могут быть предусмотрены жилищным законодательством (п. 3 ст. 687 ГК).

Расторжение договора найма жилого помещения влечет выселение (на основании решения суда) нанимателя и граждан, проживающих в жилом помещении к моменту расторжения договора.

Гражданский кодекс (ст. 688) не устанавливает последствий выселения (без предоставления или с предоставлением другого жилого помещения).

ТОЧКА ЗРЕНИЯ

В юридической литературе высказывается следующая позиция.

В случае виновного поведения пользователей жилым помещением выселению подлежат виновные лица без предоставления другого жилого помещения, «что должно быть зафиксировано в резолютивной части судебного решения»⁹⁶. Что касается расторжения договора по основанию

⁹⁵ См. Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

⁹⁶ Толстой Ю.К. Гражданское право: Учебник (гл. 34 «Жилищное право») / Под ред. А.П. Сергеева и Ю.К. Толстого.

непригодности его для проживания, то, по мнению *Ю.К. Толстого*, если такое помещение находится в государственном или муниципальном жилищном фонде, выселяемый должен быть обеспечен другим жилым помещением. Если же непригодное помещение принадлежит гражданину на праве собственности, то на собственника нельзя возложить обязанность обеспечить выселяемого нанимателя другим жилым помещением.

9 глава. Право собственности на жилое помещение (как это решено жилищным законодательством)

§ 1 Права собственника жилого помещения

Вопросы собственности в «ощутимом» объеме (владение, пользование и главным образом распоряжение) ранее жилищным законодательством не регламентировались. ЖК РСФСР в отношении собственного жилья содержал нормы в основном в пределах вопросов пользования жилым помещением, его содержания. Нормы сдачи внаем такого помещения касались главным образом вопросов пользования жильем, прав нанимателя и членов его семьи.

Между тем отношения собственности на жилье принципиально изменились и требуют решений в рамках жилищного законодательства.

Изменение отношений собственности прослеживалось в течение последних 15—20 лет⁹⁷. Существенное увеличение частного жилья связано с принятием в 1991 г. Закона о приватизации жилых помещений.

Увеличению доли частного жилья в жилищном фонде Российской Федерации способствует также положение ст. 218 ГК. Согласно этой статье член жилищного и жилищно-строительного кооператива, полностью внесший свой пай за квартиру, приобретает право собственности на эту квартиру.

Снят целый ряд ограничений на приобретение жилья в собственность, на пользование и распоряжение таким жильем. Ранее возможность владения и пользования жилыми домами, жилыми помещениями, принадлежащими гражданам на праве собственности, у совместно проживающих супругов и детей ограничивалась одним домом, квартирой под угрозой принудительной продажи жилья «сверх одного» (ст. 106, 107 ГК РСФСР). В настоящее время не содержится ограничений по количеству приобретаемых в собственность жилых помещений и размеру этих помещений (см. ст. 213 ГК).

Собственники жилья приобрели право сдавать его по договору коммерческого найма за плату, определяемую соглашением сторон, без каких-либо ограничений «предельными ставками». Раньше сдача внаем жилого помещения с оплатой, превышающей установленные пределы, квалифицировалась как использование жилья для извлечения нетрудовых доходов. Следствием этого могло явиться безвозмездное изъятие жилого помещения (ст. 131 ЖК РСФСР; в 1991 г. в статью были внесены изменения).

Статья 290 ГК устанавливает, что собственникам жилых помещений в многоквартирных домах принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции и т.д.

Все эти и прочие новации в отношениях собственности на жилье, в том числе принятие ряда законодательных актов требовали урегулирования в рамках жилищного законодательства определенных вопросов, в частности управления многоквартирными домами, жилье в которых относится к разным формам собственности.

Жилищный кодекс содержит нормы, регламентирующие вопросы права собственности на общее имущество многоквартирного дома (ст. 36 ЖК), определение долей в этом имуще-

⁹⁷ Структура жилищного фонда в России кардинальным образом изменилась (если в 1990 г. доля частного фонда составляла 33%, то в 2000 г. она достигла 63%).

стве (ст. 37 ЖК), приобретения такой доли (ст. 38 ЖК), определяет условия приобретения комнаты в коммунальной квартире (ст. 42 ЖК) и проч.

Правам и обязанностям собственника жилого помещения посвящена ст. 30 ЖК.

Согласно этой статье собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены Жилищным кодексом.

Собственник вправе предоставить принадлежащее ему жилое помещение во владение и пользование гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу – по договору аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством, Жилищным кодексом.

Вопросы пользования жилым помещением в многоквартирном доме собственником этого помещения и проживающими совместно с ним членами его семьи отражены в *Правилах пользования жилыми помещениями* (п. 17—21).

Рассмотрим положения Жилищного кодекса, касающиеся прав и обязанностей собственника жилого помещения.

Требование ч. 1 ст. 30 ЖК об использовании жилого помещения по назначению содержится в ст. 17 ЖК, ч. 1 которой установлено, что жилое помещение предназначено для проживания граждан. Аналогичная норма содержится в Гражданском кодексе. Согласно ст. 288 ГК жилые помещения предназначены для проживания (п. 2); собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением.

Частью 2 ст. 17 ЖК предусматривается возможность использовать жилье – наряду с проживанием – для индивидуальной предпринимательской или профессиональной деятельности (научные работники, писатели, надомные работники и т.п.). При этом необходимо соблюдать правила пользования жилым помещением.

Критериями, ограничивающими пределы осуществления такой деятельности, являются: соблюдение прав и интересов соседей, а также соблюдение требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических, требований по пользованию инженерным оборудованием в соответствии с техническими параметрами здания, уровню шума, излучения и иных требований законодательства.

Согласно ст. 17 ЖК в жилых помещениях нельзя размещать промышленные производства. Столь же категоричны положения ст. 288 ГК, согласно которой размещение в жилых домах промышленных производств не допускается (п. 3).

Размещение предприятия, учреждения, организации в помещении, принадлежащем гражданину на праве собственности, возможно только после перевода такого помещения в нежилое в порядке, определяемом жилищным законодательством (п. 3 ст. 288 ГК).

ИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

Пленумом Верховного Суда РФ и Пленумом Высшего Арбитражного Суда РФ определено, что сделки, связанные с арендой (имущественным наймом), а также иным, не связанным с проживанием граждан использованием организациями жилых помещений, которые **не были переведены в нежилые**, являются ничтожными по основаниям, предусмотренным ст. 168 ГК, как сделка, не соответствующая требованиям закона – ст. 288 ГК (*постановление Пленумов ВС РФ и ВАС РФ от 1 июля 1996 г. № 6/8*).

Жилищный кодекс не устанавливает последствий использования жилья не по назначению его собственником. В данном случае следует обратиться к ст. 293 ГК. Согласно данной

статье использование собственником жилого помещения не по назначению может повлечь в установленном порядке принудительное изъятие (ст. 235 ГК).

Согласно ч. 2 ст. 30 ЖК собственник жилого помещения может предоставить это помещение гражданину по договору найма. Регламентацию данного вопроса Кодекс не предусматривает. Следует отметить, что ранее действовавший ЖК РСФСР содержал самостоятельную главу («Пользование жилыми помещениями в домах индивидуального жилищного фонда»), нормы которой касались как вопросов пользования жилым домом, квартирой, принадлежащими гражданину на праве собственности, так и вопросов сдачи внаем этого жилья, прав нанимателя, выселения его по предусмотренным основаниям и т.п.

Собственник жилого помещения вправе также предоставить его во владение и (или) пользование юридическому лицу на основании договора аренды (ч. 2 ст. 30 ЖК).

Вопросы аренды регламентируются гражданским законодательством (гл. 34 ГК). Вместе с тем обратимся к п. 2 ст. 671 ГК, согласно которому юридическое лицо – арендатор жилого помещения может использовать это помещение только для проживания граждан⁹⁸.

Несомненный интерес представляют ст. 23 и 26 ЖК, обозначившие собственника жилого помещения в качестве «заявителя» для перевода этого помещения в нежилое (ст. 23 ЖК) и проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения (ст. 26 ЖК).

Собственник жилого помещения, как известно, вправе осуществлять его переустройство и (или) перепланировку. В связи с этим необходимо еще раз обратить внимание на ст. 29 ЖК. Положения этой статьи о принудительном изъятии у собственника жилья в случае его самовольного переустройства и перепланировки не согласуются с нормами Гражданского кодекса.

Данная статья, напомним, посвящена последствиям самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки жилого помещения. Одно из таких последствий, предусмотренных п. 1 ч. 5 ст. 29 ЖК, – продажа жилья на основании судебного решения с публичных торгов с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения (с возложением на нового собственника такого жилья обязанности привести его в прежнее положение).

Эти положения ст. 29 ЖК сформулированы с привлечением норм ст. 293 ГК⁹⁹. Согласно данной статье, если собственник жилого помещения использует его не по назначению, систематически нарушает права и интересы соседей либо бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, может последовать (с соблюдением установленных условий и порядка) продажа этого жилого помещения с публичных торгов с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

Отсюда следует, что вопрос о применении норм ст. 293 ГК в случаях переустройства и перепланировки жилого помещения было бы возможным рассматривать, если в связи с этими работами нарушены права и интересы соседей либо переустройство и перепланировку можно охарактеризовать как бесхозяйственное обращение с жильем, что не отражено в статьях гл. 4 ЖК.

Само по себе самовольное переустройство и перепланировка не могут служить основанием для принудительного изъятия жилого помещения.

Судами могут приниматься решения о принудительном изъятии жилья по основаниям, определяемым ст. 293 ГК, например, если происходит разрушение жилища, причиной которого явились переустройство и перепланировка жилого помещения. И, конечно, в данном

⁹⁸ По вопросу использования арендованного помещения см. раздел «Жилищные отношения» настоящего пособия.

⁹⁹ Статья 293 ГК указывается в перечне случаев принудительного изъятия у собственника имущества, установленном ст. 235 ГК. Перечень таких случаев является закрытым и расширительному толкованию не подлежит.

случае не имеет значения, были ли эти работы произведены самовольно либо с соблюдением необходимых формальностей.

Таким образом, для реализации п. 1 ч. 5 ст. 29 ЖК требуется внесение изменений в ст. 293 ГК или в ст. 235 ГК. То есть в этих статьях должно быть указано в качестве самостоятельного основания для принудительного изъятия жилого помещения его самовольное переустройство и (или) перепланировка.

Аналогичные претензии следует адресовать положениям ч. 6 ст. 29 ЖК, согласно которым жилье можно принудительно изъять – в случае его самовольного переустройства (перепланировки) предыдущим собственником – у **нового собственника**. Применение в отношении этого собственника правил ст. 293 ГК не может быть обоснованно, поскольку никоим образом его действие (бездействие) не связано (даже не соприкасается): с использованием жилья не по назначению; с нарушением прав и интересов соседей; с бесхозяйственным обращением с жильем, вообще нет участия в процессе производства переустройства и перепланировки жилого помещения.

Жилищным кодексом предусмотрены положения относительно жилья, предоставленного по так называемому завещательному отказу (ст. 33 ЖК), и на основании договора пожизненного содержания с иждивением (ст. 34 ЖК).

Гражданин, которому по завещательному отказу предоставлено право пользования жилым помещением на указанный в завещании срок, пользуется им наравне с собственником данного жилого помещения. По истечении установленного завещательным отказом срока право пользования жильем у соответствующего гражданина прекращается, за исключением случаев возникновения у него такого права на ином законном основании (ч. 1 ст. 33 ЖК). Например, если отказополучатель вступил в брак с наследницей, которой данное жилье перешло по завещанию.

Дееспособный гражданин, пользующийся жилым помещением по завещательному отказу, несет солидарную с собственником жилого помещения ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования этим жильем, если иное не предусмотрено соглашением между собственником и гражданином (ч. 2 ст. 33 ЖК).

Вопросы завещательного отказа регулируются ст. 1137—1140 ГК. Завещательный отказ, как способ распоряжения собственностью, позволяет наследодателю завещать свое имущество наследникам с одновременным возложением на них обязанности предоставить указанному в завещании лицу – отказополучателю право пользования жилым помещением на обозначенный в завещании срок (п. 2 ст. 1137 ГК).

Гражданин, пользующийся жилым помещением на основании завещательного отказа, по требованию собственника жилого помещения может быть выселен на основании решения суда в случаях: использования жилого помещения не по назначению; нарушения прав и законных интересов соседей; бесхозяйственного обращения с жильем, допуская его разрушение (ч. 2 ст. 35 ЖК).

Согласно ст. 34 ЖК гражданин, проживающий в жилом помещении по договору пожизненного содержания с иждивением, пользуется жильем на условиях, предусмотренных ст. 33 ЖК, если иное не установлено этим договором. Следовательно, данный гражданин пользуется жилым помещением наравне с собственником этого помещения, а также несет солидарную с ним ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования таким жилым помещением (если иное не установлено договором пожизненного содержания).

Вопросы пожизненного содержания с иждивением регулируются нормами гл. 33 ГК.

По договору пожизненного содержания с иждивением гражданин (получатель ренты) передает принадлежащий ему жилой дом, квартиру (иную недвижимость) в собственность лицу (плательщик ренты), которое обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (ст. 601 ГК).

Согласно ст. 605 ГК прекращение пожизненного содержания с иждивением имеет место: в случае смерти получателя ренты; при нарушении плательщиком ренты своих обязательств.

Статья 32 ЖК содержит положения об изъятии жилого помещения у собственника в связи с изъятием земельного участка для государственных и муниципальных нужд. Изъятие жилого помещения осуществляется путем выкупа; выкупная цена, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником жилого помещения (ч. 6 ст. 32 ЖК)¹⁰⁰.

По соглашению с собственником жилья ему может быть предоставлено – взамен изымаемого жилого помещения – другое жилье с зачетом его стоимости в выкупную цену (ч. 8 ст. 32 ЖК).

Данные положения основаны на нормах ст. 35 Конституции РФ, согласно которой принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.

Судьба жилых помещений многоквартирного дома, признанного аварийным, решается в соответствии с положениями ч. 10 ст. 32 ЖК. Многоквартирный дом признается аварийным и подлежащим сносу в порядке и по основаниям, предусмотренным *Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции*.

Жилищный кодекс урегулировал вопрос обеспечения жилищных прав собственников при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, которое (изъятие) является основанием сноса жилого дома. Однако снос дома может иметь место и по иным основаниям, например в случае признания дома аварийным. Как быть в подобных случаях? Приводим развернутый ответ на этот вопрос, который дан Верховным Судом РФ.

ИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

Статья 32 ЖК определяет порядок обеспечения жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Частью 1 данной статьи установлено, что жилое помещение может быть изъято у собственника путем выкупа.

Выкупная цена жилого помещения, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником жилого помещения. Соглашение включает в себя обязательство Российской Федерации, субъекта РФ или муниципального образования уплатить выкупную цену за изымаемое жилое помещение (ч. 6 ст. 32 ЖК).

Порядок определения выкупной цены жилого помещения установлен ч. 7 ст. 32 ЖК. В нее включается рыночная стоимость жилого помещения, а также все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, включая убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения (в случае, если указанным в ч. 6 настоящей статьи соглашением не предусмотрено сохранение права пользования изымаемым жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения), переездом, поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него, оформлением права собственности на другое жилое

¹⁰⁰ По вопросам, связанным с изъятием жилого помещения у собственника путем выкупа в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд см. постановление Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. № 14 (п. 20).

помещение, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

По соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену (ч. 8 ст. 32 ЖК).

Однако изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд является лишь одним из оснований для сноса жилого дома.

Жилищный кодекс не регулирует порядок возмещения собственнику расходов при изъятии жилого помещения в иных случаях, например, если дом признан аварийным и подлежащим сносу.

В соответствии с ч. 1 ст. 7 ЖК в случаях, если жилищные отношения не урегулированы жилищным законодательством или соглашением участников таких отношений, и при отсутствии норм гражданского или иного законодательства, прямо регулирующих такие отношения, к ним, если это не противоречит их существу, применяется жилищное законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона).

Исходя из этого при определении порядка обеспечения жилищных прав собственника жилого помещения при сносе дома по основаниям, установленным Жилищным кодексом, следует руководствоваться положениями ст. 32 ЖК.

Применение аналогии к данным правоотношениям подтверждается также ст. 134 ЖК, которая устанавливает порядок обеспечения членов жилищного кооператива жилыми помещениями в связи со сносом дома. Данная норма предусматривает, что в случае сноса дома по основаниям, предусмотренным Кодексом, к выселяемым из него членам жилищного кооператива и проживающим совместно с ними членам их семей применяются правила, установленные ст. 32 и 86 ЖК.

Следовательно, если жилые помещения в подлежащем сносу доме принадлежат гражданам на праве собственности, при изъятии у собственника жилого помещения и решении вопроса о предоставлении ему иного жилья следует руководствоваться положениями ст. 32 ЖК, т.е. жилое помещение может быть изъято у собственника либо путем выкупа, либо по соглашению с собственником ему может быть предоставлено другое жилое помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену. *(Обзор судебной практики ВС РФ за IV квартал 2005 г.)*

В отношении возможного оспаривания соглашения государственного органа или органа местного самоуправления с собственником жилья о замене изымаемого жилого помещения другим жильем Верховным Судом РФ разъяснено следующее.

ИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

Согласно ч. 3 ст. 35 Конституции РФ принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.

В соответствии со ст. 32 ЖК жилое помещение может быть изъято у собственника путем выкупа в связи с изъятием соответствующего земельного участка для государственных или муниципальных нужд. При этом согласно ч. 8 этой же статьи по соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого

помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену.

Поскольку соглашение между собственником жилого помещения и соответствующим государственным органом или органом местного самоуправления о предоставлении взамен изымаемого жилого помещения другого жилого помещения является двусторонней сделкой, то на него распространяются общие правила о признании сделки недействительной (§ 2 гл. 9 ГК). Следовательно, данное соглашение может быть оспорено в судебном порядке по общим основаниям. *(Обзор судебной практики ВС РФ за IV квартал 2005 г.)*

§ 2 Права членов семьи собственника жилого помещения

Права и обязанности членов семьи собственника жилого помещения определены ст. 31 ЖК. Статья 292 ГК предусматривает, что члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользоваться этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством. Согласно данной статье ГК члены семьи собственника жилья могут требовать устранения нарушений их прав на жилое помещение от любых лиц, включая собственника помещения.

Члены семьи пользуются жильем наравне с собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи (ч. 2 ст. 31 ЖК). Круг членов семьи определен ч. 1 ст. 31 ЖК.

К членам семьи собственника жилого помещения отнесены проживающие совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях – иные граждане могут быть признаны членами семьи, если они вселены собственником именно в этом качестве.

Надо признать, что формулировка является более чем неопределенной, нет четкого понятия членов семьи. Исходя из этого могут возникнуть трудности относительно доказательств в случае спора о признании вселенных в жилое помещение лиц членами семьи собственника.

Вспомним, что ранее действовавшее законодательство было в этом вопросе более внятным: решающим для признания гражданина членом семьи собственника жилого помещения было совместное проживание и ведение общего хозяйства (доказательством являлось, в частности, наличие общего бюджета).

Право пользования, которым обладают члены семьи собственника, может не совпадать с правом пользования самого собственника, что допускается ст. 31 ЖК. Согласно ч. 2 указанной статьи члены семьи собственника обладают равным с собственником правом пользования, если иное не установлено соглашением между ними. Соглашением может быть предусмотрено (допустим) ограничение в пользовании комнатой, которую занимает сам собственник; установлено условие для членов семьи пользоваться определенными комнатами и т.п.

ИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

Верховный Суд определил.

Разрешая споры, связанные с осуществлением членами семьи собственника жилого помещения права пользования жилым помещением необходимо иметь в виду, что ч. 2 ст. 31 ЖК РФ не наделяет их правом на вселение в данное жилое помещение других лиц. Вместе с тем, учитывая положения ст. 679 ГК РФ о безусловном праве нанимателя по договору найма и граждан, постоянно с ним проживающих, на вселение в жилое помещение несовершеннолетних детей, а также ч. 1 ст. 70 ЖК РФ о праве родителей на вселение в жилое помещение своих несовершеннолетних детей без обязательного согласия остальных членов семьи нанимателя по договору социального найма и наймодателя, по аналогии закона (ч. 1 ст. 7 ЖК РФ) с целью обеспечения прав несовершеннолетних детей за членами семьи собственника жилого помещения может быть признано

право на вселение своих несовершеннолетних детей в жилое помещение (постановление Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. № 14).

Дееспособные члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную (см. ст. 322—325 ГК) с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением (если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи).

Солидарная с собственником жилого помещения ответственность дееспособных членов семьи собственника означает, что, например, по оплате коммунальных услуг требование может быть адресовано как ко всем членам семьи, так и к любому из них в отдельности (ст. 323 ГК).

Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность, соблюдать правила пользования жилым помещением.

ИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

Жилищный кодекс не содержит нормы, которая регулировала бы отношения между собственником жилого помещения и членами его семьи в том случае, если член семьи собственника нарушает правила пользования жилым помещением.

В соответствии с ч. 1 ст. 7 ЖК в этих случаях применяется жилищное законодательство, регулирующее сходные отношения.

Статья 35 ЖК предусматривает основания для выселения гражданина, право пользования жилым помещением которого прекращено или который нарушает правила пользования жилым помещением.

Исходя из изложенного и учитывая положения ч. 1 ст. 7 ЖК, член семьи собственника жилого помещения, нарушающий правила пользования жилым помещением, в соответствии с ч. 2 ст. 35 ЖК может быть выселен из жилого помещения на основании решения суда по требованию собственника. *(Обзор судебной практики ВС РФ за IV квартал 2005 г.)*

Часть 4 ст. 31 ЖК РФ регулирует отношения между собственником жилья и бывшими членами его семьи в части пользования этим жильем.

Бывшие члены семьи собственника утрачивают право пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между ними и собственником (например, брачным контрактом). Иными словами, когда семейные отношения прекращены, бывшие члены семьи собственника должны освободить жилое помещение, в противном случае они могут быть выселены в судебном порядке.

Верховным Судом РФ даны разъяснения по ряду вопросов, связанных с утратой права пользования жильем бывшими членами семьи собственника жилого помещения.

ИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

Положения ст. 31 ЖК не ставятся в зависимость от того момента, когда были прекращены семейные отношения между собственником жилого помещения и бывшим членом его семьи. Поэтому независимо от того, когда были прекращены семейные отношения (до или после введения в действие Жилищного кодекса), в отношении бывших членов семьи применяются положения ЖК. *(Обзор судебной практики ВС РФ за III квартал 2005 г.)*

На вопрос о том, сохраняет ли ребенок право пользования жилым помещением, находящимся в собственности одного из родителей, после

расторжения родителями брака, Верховным Судом РФ дан ответ с привлечением положения Семейного кодекса РФ.

За бывшим членом семьи собственника жилого помещения право пользования этим помещением не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи.

Вместе с тем в соответствии с Семейным кодексом ребенок имеет право на защиту своих прав и законных интересов, которая осуществляется родителями (п. 1 ст. 56 СК). Родители несут ответственность за воспитание и развитие своих детей, они обязаны заботиться о здоровье, физическом, психическом, духовном и нравственном развитии своих детей (п. 1 ст. 63 СК).

Приведенные права ребенка и обязанности родителей сохраняются и после расторжения брака родителей ребенка.

Исходя из этого лишение ребенка права пользования жилым помещением одного из родителей – собственника этого помещения – может повлечь нарушение прав ребенка.

Поэтому в силу установлений Семейного кодекса РФ об обязанностях родителей в отношении своих детей право пользования жилым помещением, находящимся в собственности одного из родителей, должно сохраниться за ребенком и после расторжения брака между его родителями. *(Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда РФ за III квартал 2007 г.)*

Согласно ст. 31 ЖК за бывшим членом семьи может быть сохранено право пользования жилым помещением на определенный срок на основании решения суда. Суд может сохранить за ним право пользования жилым помещением, если у бывшего члена семьи:

нет оснований приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением;

имущественное положение не позволяет обеспечить себя иным жильем;

имеются другие заслуживающие внимания причины, не позволяющие решить проблему с жильем.

Кроме этого, суд вправе обязать собственника обеспечить бывшего супруга и других членов его семьи, в пользу которых собственник исполняет алиментные обязательства, иным жилым помещением, если они этого потребуют. Очевидно, срок, в пределах которого будет действовать данная обязанность, также устанавливает суд (ч. 4 ст. 31 ЖК). Отношения, связанные с исполнением алиментных обязательств членами семьи, в том числе бывшими, регулируются семейным законодательством (ст. 80, 85, 90 СК и др.).

ИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

По истечении срока, установленного судом, право пользования жилым помещением прекращается (если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи).

Статья 31 ЖК не содержит запрета на обращение в суд за продлением установленного решением суда срока, на который за бывшим членом семьи может быть сохранено право пользования жилым помещением. *(Обзор судебной практики ВС РФ за III квартал 2005 г.)*

Бывший член семьи собственника может утратить право пользования помещением и до того, как истек срок, установленный решением суда, в следующих случаях:

если прекращено право собственности на это жилое помещение самого собственника;¹⁰¹

если отпали основания, по которым суд решил сохранить право пользования.

Что касается «судьбы» членов семьи собственника жилого помещения в связи с переходом права собственности на это помещение к другому лицу, то с недавнего времени права их существенно изменились.

Во-первых, у членов семьи прежнего собственника теперь прекращается право пользования жилым помещением, если иное не установлено законом (п. 2 ст. 292 ГК).

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

Эти нормы вступили в силу с 1 января 2005 г. в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 213-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации».

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

Такой бывший член семьи собственника при переходе права собственности на жилое помещение к другому лицу не может быть выселен, поскольку имеет право пользования данным жилым помещением. При этом необходимо исходить из того, что право пользования носит бессрочный характер (см. *Обзор судебной практики ВС РФ за IV квартал 2005 г.*).

¹⁰¹ См. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. № 14.

10 глава. Обязанности пользователей жилым помещением. ответственность

§ 1 Обязанности и ответственность нанимателя жилого помещения по договору социального найма и найма жилого помещения

Обязанности нанимателя жилого помещения **по договору социального найма** изложены в ч. 3 ст. 67 ЖК.

Наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан использовать его по назначению и в пределах, которые установлены Жилищным кодексом.

Жилое помещение предназначено для проживания. В нем не допускается размещение промышленного производства (ч. 3 ст. 17 ЖК).

Напомним, что наряду с проживанием в жилом помещении (прямое назначение жилья) отдельные категории лиц осуществляют в этом помещении определенную профессиональную или предпринимательскую деятельность: надомные работники, писатели, научные работники и др. Запрещать такую деятельность было бы неоправданным ограничением прав граждан.

Жилищный кодекс допускает использование жилого помещения в указанных выше целях, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение. Основными требованиями при осуществлении такой деятельности является (помимо соблюдения интересов соседей) соблюдение: правил пользования жилым помещением; порядка пользования инженерными сетями и оборудованием; стандартов, применяемых к уровню шума; требований пожарной безопасности; санитарно-гигиенических, экологических и иных требований (ч. 2 и 4 ст. 17 ЖК).

Наниматель обязан поддерживать надлежащее состояние жилого помещения; обеспечивать сохранность жилого помещения; проводить текущий ремонт помещения (п. 2—4 ч. 3 ст. 67 ЖК).

Следует отметить, что вопросам содержания и использования жилищного фонда отводится значительное место в системе законодательства. Так, действующее законодательство возлагает на граждан – пользователей жилыми помещениями обязанности: бережно относиться к занимаемому жилому помещению; использовать жилье в соответствии с его назначением, т.е. для удовлетворения своих жилищных потребностей. В свою очередь, важнейшей обязанностью собственника жилищного фонда является обеспечение его сохранности, увеличение срока службы, грамотная организация содержания и ремонта жилищного фонда.

Наниматель обязан своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Эта обязанность возникает с момента заключения договора социального найма (п. 1 ч. 2 ст. 153 ЖК).

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма, включает (ст. 154 ЖК):

плату за пользование жилым помещением (плата за наем);

плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме производится за счет собственника жилищного фонда;

плату за коммунальные услуги.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом (ч. 1 ст. 155 ЖК).

Пунктом 6 ч. 3 ст. 67 ЖК предусматривается обязанность нанимателя жилого помещения информировать наймодателя (в установленные договором сроки) об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору социального найма.

Существенным в этом смысле следует считать значительный рост благосостояния семьи, в результате чего она перестает считаться малоимущей. Следствием этого должно явиться установление платы за наем жилого помещения в соответствии со ст. 154 ЖК. Напомним, что согласно ч. 9 ст. 156 ЖК малоимущие граждане, занимающие жилые помещения по договорам социального найма, освобождаются от внесения платы за пользование жилым помещением – платы за наем.

В значительном объеме обязанности нанимателя жилого помещения содержатся в *Правилах пользования жилыми помещениями*. Согласно п. 10 Правил **наниматель обязан:**

использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом;

осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан, соседей;

обеспечивать сохранность жилого помещения, не допускать выполнения в жилом помещении работ или совершения других действий, приводящих к его порче;

поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, а также помещений общего пользования в многоквартирном доме (квартире), соблюдать чистоту и порядок в жилом помещении, подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования, обеспечивать сохранность санитарно-технического и иного оборудования, а также соблюдать требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства;

немедленно принимать возможные меры к устранению обнаруженных неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, и в случае необходимости сообщать о них наймодателю или в соответствующую управляющую организацию;

производить текущий ремонт жилого помещения;

своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;

информировать наймодателя в установленные договором социального найма жилого помещения сроки об изменении оснований и условий, влияющих на пользование жилым помещением;

допускать в заранее согласованное время в жилое помещение работников наймодателя или уполномоченных им лиц, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ;

не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения в нарушение установленного порядка;

при прекращении права пользования жилым помещением сдавать по акту наймодателю в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, оплачивать стоимость не произведенного нанимателем ремонта жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем,

или производить ремонт за свой счет, а также погашать задолженность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

Наниматель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

Права и обязанности нанимателя жилого помещения по договору социального найма содержатся также в *Типовом договоре социального найма жилого помещения*.

Существенной обязанностью пользователя жилым помещением (нанимателя, членов его семьи и т.п.) является соблюдение прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей (ч. 4 ст. 17 ЖК). Статья 83 ЖК содержит – в числе оснований расторжения договора социального найма по требованию наймодателя – систематическое нарушение прав и законных интересов соседей.

Обязанности нанимателя жилого помещения **по договору коммерческого найма** определены ст. 678 ГК.

Наниматель обязан использовать жилое помещение только для проживания; обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии.

Частью 2 этой статьи предусмотрено, что наниматель не вправе производить переустройство и реконструкцию жилого помещения без согласия наймодателя.

Важнейшей обязанностью нанимателя обозначено своевременное внесение платы за жилое помещение (ч. 3 ст. 678 ГК).

Размер платы за жилое помещение устанавливается по соглашению сторон в договоре найма жилого помещения. В случае, если в соответствии с законом установлен максимальный размер платы за жилое помещение, предусмотренная в договоре плата не должна превышать этот размер (п. 1 ст. 682 ГК). Одностороннее изменение размера платы возможно только в случаях, предусмотренных законом или договором (п. 2 ст. 682 ГК).

Срок внесения платы устанавливается договором. Если договором этот срок не предусмотрен, плата должна вноситься нанимателем ежемесячно в порядке, установленном Жилищным кодексом (п. 3 ст. 682 ГК).

4. Обязанностью нанимателя по договору найма жилого помещения является его текущий ремонт, если иное не установлено договором. Что касается капитального ремонта жилого помещения, то таковой является обязанность наймодателя, если иное не установлено договором найма жилого помещения.

Обязанности нанимателя по договору найма определены также *Правилами пользования жилыми помещениями*. Согласно п. 24 Правил **наниматель обязан:**

- использовать жилое помещение только для проживания;
- обеспечивать сохранность жилого помещения;
- поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии;
- не осуществлять переустройство и реконструкцию жилого помещения без согласия наймодателя;
- своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;
- производить текущий ремонт жилого помещения, если иное не установлено договором найма жилого помещения.

Наниматель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

Пользование жилым помещением, напомним, осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан и соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических и иных требований законодательства (ст. 17 ЖК; п. 6 Правил).

Законодателем уделено значительное внимание вопросам **ответственности** по договорам жилищного найма (как социального, так и коммерческого).

Согласно ст. 68 ЖК наниматель жилого помещения **по договору социального найма** несет ответственность, предусмотренную законодательством. Основание ответственности

– виновное поведение лица. Следствием нарушения жилищного законодательства может явиться расторжение договора социального найма (ст. 83 ЖК) или утрата права пользования жилым помещением. Согласно ч. 4 ст. 83 ЖК расторжение договора¹⁰² допускается в судебном порядке в случае:

- 1) невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более 6 месяцев;
- 2) разрушения или повреждения жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;
- 3) систематического нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;
- 4) использования жилого помещения не по назначению.

Ответственность в случае несвоевременного внесения платы за жилье и коммунальные услуги предусмотрена также ст. 155 ЖК, а именно **взимание пени**.

Статья 687 ГК предусматривает расторжение договора коммерческого найма жилого помещения по требованию наймодателя в случаях:

- невнесения нанимателем платы за жилое помещение за 6 месяцев, если договором не установлен более длительный срок;
- разрушения или порчи жилого помещения;
- использования жилья не по назначению;
- систематического нарушения прав и интересов соседей.

Жилищный кодекс не содержит перечень нарушений законодательства по использованию, содержанию и сохранности жилищного фонда (и проч.), как это было предусмотрено в ранее действовавшем Кодексе. Статья 154 ЖК РСФСР содержала такой перечень, отсылая в вопросах ответственности к уголовному, административному и иному законодательству. Аналогично решался данный вопрос Законом РФ «Об основах федеральной жилищной политики» (ч. 2 ст. 4).

Статья 68 ЖК также отсылает к иным отраслям законодательства, положения которых предусматривают определенную ответственность.

Так, статьей 7.21 КоАП «Нарушение правил пользования жилыми помещениями» предусмотрено: порча жилых домов, жилых помещений, а равно порча их оборудования, самовольная перепланировка жилых помещений либо использование их не по назначению влечет предупреждение или наложение административного штрафа.

Ущерб, причиненный жилым домам, жилым помещениям, подлежит возмещению. *Постановлением Пленума ВС СССР от 3 апреля 1987 г. № 2* было определено: разрешая иски о возмещении ущерба, причиненного в результате разрушения, порчи жилых помещений, суды обязаны исходить из положений ст. 47 Основ жилищного законодательства об обязанностях граждан обеспечивать сохранность жилых домов, бережно относиться к санитарно-техническому и иному оборудованию в доме.

Уголовная ответственность может наступить в случаях, когда нарушение носит характер преступления. Граждане могут быть привлечены к уголовной ответственности, в частности, в случаях умышленного или по неосторожности уничтожения или повреждения имущества (ст. 167, 168 УК). Так, разрушение или повреждение жилого помещения могут явиться последствием противоправных действий граждан (например, умышленный поджог).

Вопросам ответственности за нарушения обязанностей по пользованию жильем придавалось большое значение практически на всех этапах развития законодательства.

¹⁰² Вопросы расторжения договора социального найма и выселения рассмотрены подробно в главе 7 настоящего учебного пособия.

Декретами, принятыми в 1922 г.¹⁰³, предусматривалось выселение из занимаемых жилищ в случае невнесения платы за «услуги предприятий коммунального характера» и бесхозяйственного пользования ими; в случае хищнического отношения к жилью, влекущего его разрушение, или «неплатежа квартирной платы». Согласно ст. 160 ГК РСФСР 1922 г. наниматель обязан был пользоваться нанятым имуществом по назначению. Статьей 176 этого Кодекса устанавливалось, что в случае ухудшения или обесценения имущества по вине нанимателя последний обязан возместить наймодателю происшедшие убытки, ст. 171 – досрочное расторжение договора, если «съемщик» не внес «квартирную плату» в течение 3 месяцев со дня истечения срока платежа. Постановлением СНК РСФСР от 16 мая 1938 г.¹⁰⁴ было предусмотрено взимание пени за просрочку платежей за коммунальные услуги, «квартирной платы» и проч.

В 1960-е годы был принят ряд нормативных актов, устанавливающих ответственность за несоблюдение обязанностей по пользованию жилым помещением.

Основы гражданского законодательства содержали самостоятельную главу – «Наем жилого помещения»; ст. 57 Основ предусматривала обязанность нанимателя вносить плату за жилье; ст. 90 – расторжение договора в случаях систематического разрушения или порчи жилого помещения и выселение виновных без предоставления другого жилого помещения.

Ответственность за нарушения жилищного законодательства предусматривалась в значительном объеме ЖК РСФСР.

¹⁰³ СУ РСФСР. 1922. № 35. Ст. 416; СУ РСФСР. 1922. № 30. Ст. 365.

¹⁰⁴ СУ РСФСР. 1939. № 11. Ст. 162.

§ 2 Обязанности и ответственность собственника жилого помещения

Согласно ч. 4 ст. 30 ЖК собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей¹⁰⁵.

Следует отметить, что требование о соблюдении прав и законных интересов других лиц обозначено в ст. 209 ГК, определившей содержание права собственности. Согласно данной статье собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. Согласно ст. 1 ЖК (ч. 2) граждане, осуществляя жилищные права и исполняя вытекающие из жилищных отношений обязанности, не должны нарушать права, свободы и законные интересы других граждан.

В качестве обязанности собственника жилья Жилищный кодекс обозначает соблюдение правил пользования жилыми помещениями, а также правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 4 ст. 30 ЖК).

Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 утверждены *Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме*. Данным постановлением утверждены также *Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность*.

Правила пользования жилыми помещениями утверждены постановлением Правительства РФ от 21 января 2006 г. № 25.

Раздел IV *Правил пользования жилыми помещениями* посвящен вопросам пользования жилым помещением в многоквартирном доме собственником жилого помещения и проживающими совместно с ним членами его семьи.

Согласно п. 19 Правил в качестве пользователя жилым помещением собственник этого помещения обязан: использовать жилье по назначению в пределах, установленных Жилищным кодексом; обеспечивать сохранность жилого помещения, поддерживать надлежащее состояние помещения; нести расходы на содержание принадлежащего ему жилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме; своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, и плату за коммунальные услуги.

Содержащийся в п. 19 Правил перечень обязанностей не является закрытым. Он завершается записью, что собственник несет иные обязанности, предусмотренные законодательством. Так, согласно ст. 17 ЖК (положения которой подлежат применению к любому пользователю жилым помещением, каковым является и собственник жилья) пользование жилым помещением осуществляется также с соблюдением требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических требований (п. 6 Правил).

Вопросы использования жилого помещения по назначению, соблюдения прав и интересов иных лиц (п. 6, подп. «а» – «в» п. 19 Правил) упомянуты выше. Что касается обязан-

¹⁰⁵ Положение о соблюдении прав и законных интересов граждан содержится в ч. 4 ст. 29 ЖК. Заслуживает внимания и ст. 40 ЖК, а также ч. 4 ст. 17 ЖК, которая подлежит применению во всех случаях пользования жильем.

ности собственника нести расходы на содержание принадлежащего ему жилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме (подп. «г» п. 19 Правил), то они предусмотрены ст. 30 (ч. 3) и 39 (ч. 1) ЖК. Эти положения основаны на правилах ст. 210 ГК, согласно которой собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник каждого помещения в таком доме, определяется его **долей в праве общей собственности на общее имущество**¹⁰⁶. Участие в расходах осуществляется путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения¹⁰⁷ (ч. 2 ст. 39 ЖК; ч. 1 ст. 158 ЖК; подп. «г» п. 19 Правил). Доля в праве общей собственности пропорциональна размеру общей площади помещения, принадлежащего собственнику в этом доме (ч. 1 ст. 37 ЖК).

Согласно ст. 293 ГК, если собственник жилого помещения бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, систематически нарушает права и интересы соседей, может последовать в установленном порядке принудительное изъятие жилья¹⁰⁸.

Ответственность за несвоевременное внесение платы на содержание и ремонт жилого помещения (уплата пени) предусмотрена ч. 14 ст. 155 ЖК.

Аналогична ответственность собственника комнаты в коммунальной квартире, который несет бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире (если иное не предусмотрено федеральным законом или договором).

В связи с обязанностью участвовать в расходах на содержание общего имущества хотелось бы указать на возможность следующего вида ответственности.

Согласно ст. 293 ГК нарушение собственником жилого помещения **прав и интересов соседей** может повлечь принудительное изъятие этого помещения – продажу данного жилого помещения с публичных торгов (в порядке, установленном этой статьей ГК)¹⁰⁹.

Невнесение собственником платы на содержание общего имущества дома (общего имущества квартиры – ст. 41—43 ЖК) **нарушает права и интересы соседей, добросовестно участвующих в расходах** по содержанию этого имущества, а также вынужденных оплачивать долю в таких расходах собственника жилого помещения, уклоняющегося от своей обязанности.

Таким образом, представляется возможным вести речь о применении в данном случае правил ст. 293 ГК. Такое суждение видится достаточно обоснованным.

Если нарушение, допущенное собственником жилого помещения, носит характер преступления, может наступить уголовная ответственность (см., в частности, ст. 167, 168 УК).

Статья 7.21 КоАП («Нарушение правил пользования жилыми помещениями») адресована гражданам – пользователям жилым помещением; следовательно, она подлежит применению и в случае нарушения собственником правил пользования жилым помещением.

¹⁰⁶ См. ст. 289 и 290 ГК, ст. 36 ЖК.

¹⁰⁷ Плата за содержание и ремонт жилого помещения включает в себя услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме – ч. 2 ст. 154 ЖК.

¹⁰⁸ Кстати, необходимо отметить, что положения о должном содержании жилого помещения его собственником и о соблюдении прав и интересов соседей не содержатся в гл. 18 ГК, однако нормы ст. 293 этой главы свидетельствуют о наличии таких обязанностей у собственника жилого помещения.

¹⁰⁹ Статья 235 ГК, которая содержит закрытый перечень оснований принудительного изъятия у собственника его имущества, обозначает ст. 293 ГК.

11 глава. Права и обязанности наймодателя жилого помещения по договорам жилищного найма (социального, коммерческого). Ответственность

§ 1 Права наймодателя

Согласно ч. 1 ст. 65 ЖК наймодатель жилого помещения **по договору социального найма** имеет право требовать своевременного внесения платы за жилье и коммунальные услуги. Данному праву наймодателя соответствует обязанность нанимателя – своевременно вносить плату за жилье и коммунальные услуги.

Однако права наймодателя этим не ограничиваются. Так, в соответствии с Жилищным кодексом:

наймодатель вправе требовать расторжения договора социального найма в случаях нарушения нанимателем жилищного законодательства, несоблюдения условий договора (ст. 83 ЖК);

наймодатель может запретить вселение в жилое помещение иных граждан в качестве членов семьи нанимателя (ст. 70 ЖК);

для обмена жилого помещения и сдачи его в поднаем необходимо согласие наймодателя в письменной форме (ст. 72, 74, 76 ЖК);

наймодатель вправе запретить проживание временных жильцов по основаниям, предусмотренным ст. 80 ЖК;

нанимателю запрещается производить переустройство и реконструкцию жилого помещения без согласия наймодателя (ст. 26 ЖК).

Что касается прав наймодателя **по договору коммерческого найма**, то наиболее значимым является право наймодателя требовать расторжения (в судебном порядке) договора в случаях, установленных ст. 687 ГК: невнесения нанимателем платы за жилое помещение; разрушения или порчи жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает; использования жилья этими лицами не по назначению; а также систематического нарушения прав и интересов соседей. Наймодатель может потребовать расторжения договора, если помещение перестает быть пригодным для проживания, а также в случае его аварийного состояния; в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством.

Гражданским кодексом предусматривается, что для реализации нанимателем жилого помещения таких прав, как: вселения в жилое помещение других граждан в качестве постоянно проживающих с нанимателем (ст. 679 ГК), замены нанимателя одним из совершеннолетних граждан, постоянно проживающих с нанимателем (ст. 686 ГК); передачи жилого помещения в пользование поднанимателю (ст. 685 ГК); производства переустройства и реконструкции жилого помещения, – необходимо **согласие наймодателя**.

Согласно ст. 680 ГК наймодатель вправе не допустить вселение временных жильцов, если не соблюдается требование законодательства о норме общей площади жилого помещения на одного человека (см. ст. 11 Закона о введении в действие Жилищного кодекса РФ)¹¹⁰.

¹¹⁰ По вопросу нормы общей площади на одного человека см. стр. 157—158 настоящего пособия.

Наймодатель вправе требовать исполнения нанимателем обязанности оплачивать жилье (ст. 678 ГК); произвести ремонт жилого помещения (текущий, капитальный), если это предусмотрено договором (ст. 681 ГК), и пр.

§ 2 Обязанности наймодателя

В соответствии с ч. 2 ст. 65 ЖК наймодатель жилого помещения **по договору социального найма** обязан:

1) передать нанимателю жилое помещение, свободное от прав иных лиц.

Жилое помещение, предоставляемое по договору социального найма, должно быть юридически и фактически свободным. У него не может быть других законных пользователей и оно не должно быть фактически занято лицами, не имеющими права пользования этим помещением.

Решение соответствующего органа о предоставлении жилого помещения, право пользования которым на законных основаниях принадлежит иным лицам, является *недействительным*. Лицо, фактически занимающее жилое помещение без законных на то оснований, подлежит выселению. Споры об этом разрешаются в судебном порядке. До того момента, пока не будет принято решение по возникшему спору либо не будет освобождено незаконно занимаемое жилое помещение, оно заселению не подлежит;

2) участвовать в надлежащем содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное внаем жилое помещение. Положения в части технического обслуживания и ремонта жилищного фонда, обеспечения его сохранности в достаточно полном объеме содержатся в Правилах и нормах технической эксплуатации жилищного фонда, утв. постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170. Правила пользования жилыми помещениями предусматривают обязанность наймодателя систематически производить осмотр жилых домов и жилых помещений и профилактическое обслуживание санитарно-технического оборудования, находящегося в них; обеспечивать бесперебойную работу инженерного оборудования, надлежащее содержание подъездов, других мест общего пользования дома и придомовой территории;

3) осуществлять капитальный ремонт жилого помещения. Такая обязанность предусмотрена и Типовым договором социального найма (подп. «в» п. 5).

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения наймодателем обязанности своевременно проводить капитальный ремонт сданного внаем жилого помещения, а также общего имущества в многоквартирном доме наступают последствия, предусмотренные ст. 66 ЖК;

4) обеспечивать предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества.

Современное жилое помещение (жилой дом) включает – как неотъемлемые составляющие жилья – инженерное оборудование (газовое, электрическое и др.). Гражданин приобретает (при получении жилого помещения) право использовать санитарно-техническое и иное оборудование в доме (см. ч. 2 ст. 61 ЖК).

В 2006 г. Правительством РФ были утверждены *Правила предоставления коммунальных услуг гражданам* (постановление от 23 мая 2006 г. № 307)¹¹¹. Они определяют порядок предоставления и оплаты коммунальных услуг, права и обязанности потребителей и исполнителей услуг. Правила обязывают исполнителя предоставлять потребителю услуги, соответствующие нормативам и стандартам, санитарным правилам и нормам.

Обязанности наймодателя не исчерпываются обозначенными в ч. 2 ст. 65 ЖК. Согласно ч. 3 наймодатель несет иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством и договором социального найма жилого помещения.

¹¹¹ СЗ РФ. 2006. № 23. Ст. 2501.

Статьей 81 ЖК предусматривается обязанность наймодателя предоставить нанимателю жилое помещение меньшего размера взамен занимаемого, если наниматель обратился к нему с такой просьбой. Другое жилое помещение должно быть предоставлено в течение 3 месяцев со дня подачи нанимателем заявления.

Согласно ст. 29 ЖК наймодатель обязан привести жилое помещение в прежнее состояние в случае его самовольного переустройства нанимателем. Статья 87 ЖК предусматривает, что в случае перевода жилого помещения в нежилое (или признания его непригодным для проживания) *наймодатель* предоставляет гражданам, выселяемым из этого помещения, другое жилье.

Еще одна обязанность наймодателя – предоставить нанимателю и членам его семьи жилое помещение на время капитального ремонта или реконструкции дома, если такие работы невозможно произвести без выселения (ч. 1 ст. 88 ЖК).

Переселение нанимателя и членов его семьи в жилое помещение маневренного фонда и обратно осуществляется за счет наймодателя.

Если в результате капитального ремонта или реконструкции дома занимаемое жилое помещение не может быть сохранено либо размер его существенно изменится, наймодатель должен предоставить нанимателю и членам его семьи другое жилье по договору социального найма *до начала работ* по капитальному ремонту или реконструкции дома (ст. 88 ЖК).

Согласно *Типовому договору социального найма* наймодатель обязан принимать участие в своевременной подготовке жилых домов, санитарно-технического и иного оборудования к эксплуатации в зимних условиях (подп. «е» п. 5).

Кроме того, Типовой договор обязывает наймодателя информировать нанимателя о проведении капитального ремонта или реконструкции дома не позднее чем за 30 дней до начала работ.

В значительном объеме обязанности наймодателя обозначены **Правилами пользования жилыми помещениями**.

Обязанностью наймодателя должно считаться и своевременное заселение жилых помещений. Типовой договор социального найма предусматривает обязанность наймодателя передать нанимателю жилое помещение в течение 10 дней со дня подписания договора (пп. «а» п. 5).

Статьей 671 ГК предусматривается обязанность наймодателя **по договору коммерческого найма** предоставить нанимателю жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем. Наймодатель обязан передать нанимателю свободное жилое помещение в состоянии, пригодном для проживания (п. 1 ст. 676 ГК).

Согласно ст. 676 ГК наймодатель обязан осуществлять надлежащую эксплуатацию жилого дома, в котором находится сданное внаем жилое помещение, предоставлять или обеспечивать предоставление нанимателю за плату необходимых коммунальных услуг, обеспечивать проведение ремонта общего имущества многоквартирного дома и устройств для оказания коммунальных услуг, находящихся в жилом помещении (п. 2).

Обязанностью наймодателя является капитальный ремонт сданного внаем жилого помещения, если иное не установлено договором найма (п. 2 ст. 681 ГК). Договором найма на наймодателя может быть возложена обязанность произвести текущий ремонт сданного внаем жилого помещения, что следует из положения п. 1 ст. 681 ГК.

Статьей 684 ГК предусматривается преимущественное право нанимателя (по истечении срока договора найма) на заключение договора найма жилого помещения на новый срок. Наймодатель не позднее чем за 3 месяца до истечения срока договора должен предложить нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях либо предупредить нанимателя об отказе от продления договора в связи с решением не сдавать в течение не менее года жилое помещение внаем. Если наймодатель не выполнил этой обязанности, а наниматель

не отказался от продления договора, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок¹¹².

В случае расторжения договора коммерческого найма (ст. 687 ГК) и выселения (ст. 688 ГК) законодатель не устанавливает последствий выселения (без предоставления другого жилья или с предоставлением), следовательно, не возлагает на наймодателя каких-либо обязательств в связи с таким выселением.

ТОЧКА ЗРЕНИЯ

Представляют интерес высказываемые в юридической литературе позиции по данному вопросу.

По мнению *Ю.К. Толстого*, если договор расторгается по основаниям непригодности жилого помещения для постоянного проживания и если такое помещение находится в государственном или муниципальном жилищном фонде, выселяемый подлежит обеспечению другим жилым помещением, причем благоустроенным (*Ю.К. Толстой. Жилищное право: Учебник. М., 2008. С. 161*).

¹¹² Договор коммерческого найма жилого помещения заключается на срок, не превышающий 5 лет. Если в договоре срок не определен, договор считается заключенным на 5 лет – п. 1 ст. 683 ГК РФ.

§ 3 Ответственность

Статья 66 ЖК предусматривает ответственность наймодателя жилого помещения **по договору социального найма** в случаях неисполнения обязанностей, установленных Жилищным кодексом и договором социального найма. Основанием ответственности является виновное поведение наймодателя. Рассмотрим конкретные санкции, предусмотренные законодательством за отдельные нарушения.

Неисполнение (ненадлежащее исполнение) наймодателем своих обязанностей по капитальному ремонту (ч. 2 ст. 66 ЖК) дает нанимателю возможность:

либо уменьшить плату за пользование жильем, общим имуществом в многоквартирном доме;

либо возместить свои расходы, связанные с устранением недостатков жилого помещения и (или) общего имущества дома;

либо возместить свои убытки, причиненные несвоевременно проведенным капитальным ремонтом жилого помещения; общего имущества многоквартирного дома.

Неисполнение наймодателем по договору социального найма обязанности привести жилое помещение, самовольно переустроенное нанимателем, в прежнее состояние (п. 2 ч. 5 ст. 29 ЖК) влечет столь серьезное последствие, как продажа такого помещения с публичных торгов (ч. 6 ст. 29 ЖК).

Согласно ст. 684 ГК, если наймодатель (по договору **коммерческого найма** отказался от продления договора в связи с решением не сдавать помещение внаем, но в течение года со дня истечения срока договора с нанимателем заключит договор найма жилого помещения с другим лицом, наниматель вправе требовать признания такого договора недействительным и (или) возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор¹¹³.

Статья 157 ЖК предусматривает *изменение размера платы* за коммунальные услуги, если такие услуги – ненадлежащего качества и (или) предоставляются с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

Нарушение правил содержания и ремонта жилых домов, жилых помещений, а также нормативов обеспечения граждан коммунальными услугами влечет административную ответственность должностных и юридических лиц, предусмотренную ст. 7.22 КоАП («Нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений») и ст. 7.23 («Нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами»).

Уголовная ответственность может наступить в случаях, когда нарушение носит характер преступления. Статьей 168 УК предусматривается ответственность за уничтожение или повреждение имущества по неосторожности: ст. 139 УК – за нарушение неприкосновенности жилища; ст. 201 УК – за использование лицом, выполняющим управленческие функции в коммерческой или иной организации, своих полномочий вопреки законным интересам этой организации и в целях извлечения выгод и преимуществ для себя или других лиц либо нанесения вреда другим лицам, если это деяние причинило существенный вред правам и законным интересам граждан или организаций либо охраняемым законом интересам общества или государства; ст. 293 УК – за неисполнение или ненадлежащее исполнение должностным лицом своих обязанностей вследствие недобросовестного или небрежного отношения к службе (халатность).

¹¹³ Статья 684 ГК предусматривает преимущественное право нанимателя на заключение договора на новый срок.

12 глава. Жилые помещения специализированного жилищного фонда

§ 1 Назначение специализированных жилых помещений

В Жилищном кодексе специализированному жилищному фонду посвящен самостоятельный раздел, положения которого весьма специфичны.

Жилищные отношения по пользованию специализированными жилыми помещениями находятся в полной зависимости от предназначения такого жилья, необходимости решения конкретных социальных задач.

Кодексом установлен перечень специализированных жилых помещений, определено назначение каждого вида специализированного жилья, предусмотрены основания его предоставления, а также порядок предоставления.

Виды жилых помещений специализированного фонда определены ст. 92 ЖК:

служебные жилые помещения;

жилые помещения в общежитиях;

жилые помещения маневренного фонда;

жилые помещения для временного поселения вынужденных переселенцев и поселения беженцев;

жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения;

жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан.

Перечень этих видов жилья является исчерпывающим.

Для специализированных жилых помещений характерно то, что они в основном предназначены для **временного проживания**.

Служебные жилые помещения (ст. 93 ЖК) предназначены для проживания граждан в связи с:

характером их трудовых отношений с органом государственной власти, органом местного самоуправления, государственным унитарным предприятием, государственным или муниципальным учреждением;

прохождением службы;

назначением на государственную должность Российской Федерации или государственную должность субъекта Российской Федерации либо избранием на выборные должности в органы государственной власти или органы местного самоуправления.

Жилые помещения в общежитиях предназначены для временного проживания граждан в период их работы, службы, обучения (ст. 94 ЖК).

Жилые помещения маневренного фонда предназначены для временного проживания:

граждан на время капитального ремонта или реконструкции дома, в котором они занимают жилье по договору социального найма;

лиц, взявших кредит под залог жилого помещения, на которое обращено взыскание;

граждан, у которых единственные жилые помещения стали непригодными для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств (ст. 95 ЖК).

Статья 95 предусматривает, что законодательством могут быть определены иные категории граждан, имеющих право на получение жилых помещений маневренного фонда.

Жилые помещения из фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, предназначены для временного проживания граждан, признанных в установленном федеральным законом порядке соответственно вынужденными переселенцами и беженцами (ст. 97 ЖК).

Признание лица вынужденным переселенцем производится в соответствии с Законом РФ от 19 февраля 1993 г. № 4530-1 «О вынужденных переселенцах»¹¹⁴; беженцем – в соответствии с Законом РФ от 19 февраля 1993 г. № 4528 «О беженцах»¹¹⁵.

Вынужденный переселенец – гражданин Российской Федерации, покинувший место жительства вследствие совершенного в отношении его или членов его семьи насилия или преследования в иных формах либо вследствие реальной опасности подвергнуться преследованию по признаку расовой или национальной принадлежности, вероисповедания, языка, а также по признаку принадлежности к определенной социальной группе или политических убеждений, ставших поводами для проведения враждебных кампаний в отношении конкретного лица или группы лиц, массовых нарушений общественного порядка (ст. 1 Закона «О вынужденных переселенцах»).

Беженцем признается лицо, которое не является гражданином Российской Федерации и которое в силу вполне обоснованных опасений стать жертвой преследований по признаку расы, вероисповедания, гражданства, национальности, принадлежности к определенной социальной группе или политических убеждений находится вне страны своей гражданской принадлежности и не может пользоваться защитой этой страны или не желает пользоваться такой защитой вследствие таких опасений; или, не имея определенного гражданства и находясь вне страны своего прежнего обычного местожительства в результате подобных событий, не может или не желает вернуться в нее вследствие таких опасений.

Постановлениями Правительства РФ от 8 ноября 2000 г. № 845¹¹⁶ и от 9 апреля 2001 г. № 275¹¹⁷ предусматривается формирование фонда для вынужденных переселенцев и беженцев и его использование.

Жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения предназначены для проживания граждан, которые в соответствии с законодательством отнесены к числу граждан, нуждающихся в специальной социальной защите с предоставлением медицинских и социально-бытовых услуг (ст. 96 ЖК).

По определению, данному в Законе об основах социального обслуживания населения, социальное обслуживание представляет собой деятельность социальных служб по социальной поддержке, оказанию социально-бытовых, социально-медицинских, психолого-педагогических, социально-правовых услуг и материальной помощи, проведению социальной адаптации и реабилитации граждан, находящихся в трудной жизненной ситуации (ст. 1, 3).

Согласно ст. 20 Закона о социальном обслуживании граждан пожилого возраста и инвалидов стационарное социальное обслуживание предусматривается для граждан пожилого возраста и инвалидов, частично или полностью утративших способность к самообслуживанию и нуждающихся по состоянию здоровья в постоянном уходе и наблюдении.

¹¹⁴ Ведомости. 1993. № 12. Ст. 427.

¹¹⁵ Ведомости. 1993. № 12. Ст. 425.

¹¹⁶ СЗ РФ. 2000. № 46. Ст. 4562.

¹¹⁷ СЗ РФ. 2001. № 16. Ст. 1604.

Это стационарные учреждения социального обслуживания: дома-интернаты для престарелых и инвалидов, психоневрологические интернаты, дома-интернаты для детей с физическими недостатками, детские дома-интернаты для умственно отсталых детей (ст. 17 Закона об основах социального обслуживания населения). В этих учреждениях оборудуются помещения для проведения мероприятий медицинского, психологического, социального характера, посильной трудовой деятельности и проч. (ст. 10 Закона об основах социального обслуживания населения, ст. 20 Закона о социальном обслуживании граждан пожилого возраста и инвалидов).

Жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан предназначены для проживания граждан, которые в соответствии с законодательством отнесены к числу нуждающихся в **специальной** социальной защите. Категории таких граждан устанавливаются федеральным законодательством и законодательством субъектов РФ (ст. 98 ЖК). Статья 98 ЖК не содержит норм о предоставлении этим лицам медицинских и социально-бытовых услуг, как это предусмотрено ст. 96 ЖК.

К сожалению, четкого разграничения групп лиц, обозначаемых ст. 96 и 98 ЖК, нет. Закон об основах социального обслуживания населения предусматривает социальное обслуживание в стационарных учреждениях (ст. 10) и путем предоставления временного приюта (ст. 11).

Временный приют в специализированном учреждении социального обслуживания предоставляется детям-сиротам, детям, оставшимся без попечения родителей, безнадзорным несовершеннолетним, детям, оказавшимся в трудной жизненной ситуации, гражданам без определенного места жительства и определенных занятий, гражданам, пострадавшим от физического и психического насилия, стихийных бедствий, в результате вооруженных и межэтнических конфликтов, другим клиентам социальной службы, нуждающимся в предоставлении временного приюта.

К категории лиц, предусматриваемых ст. 98 ЖК, следует относить граждан, нуждающихся во временном приюте, оказываемом, в частности, в домах ночного пребывания (подп. 10 п. 1 ст. 17 указанного Закона). Дома ночного пребывания предусмотрены постановлением Правительства РФ от 5 ноября 1995 г. № 1105¹¹⁸ для лиц, оказавшихся в экстремальных условиях без определенного места жительства. В отношении несовершеннолетних предусматривается создание специализированных учреждений: территориальные центры социальной помощи детям; социально-реабилитационные центры для несовершеннолетних; центры помощи детям, оставшимся без попечения родителей; социальные приюты для детей и подростков (см. ст. 17 Закона об основах социального обслуживания населения).

Статья 92 ЖК устанавливает, что специализированные жилые помещения не подлежат отчуждению, передаче в аренду, внаем, за исключением передачи по договору найма специализированного жилого помещения (ст. 104—108). Поскольку специализированное жилье имеет целевое назначение, законодатель ограничил его использование.

В качестве специализированных используются помещения государственного и муниципального жилищного фонда, причем только после отнесения такого помещения к специализированному (ст. 92 ЖК).

¹¹⁸ СЗ РФ. 1995. № 46. Ст. 4454.

§ 2 Предоставление специализированных жилых помещений

Согласно ст. 99 ЖК специализированные жилые помещения предоставляются гражданам, не обеспеченным жильем в соответствующем населенном пункте¹¹⁹. Однако есть исключения, которые в этой статье не обозначены.

Обратимся к ст. 88 ЖК, согласно которой жилые помещения маневренного фонда предоставляются лицам в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией дома, где они занимают жилые помещения по договору социального найма, без расторжения этого договора.

Граждане пожилого возраста и инвалиды сохраняют занимаемые ими жилые помещения государственного или муниципального жилищного фонда в течение 6 месяцев с момента поступления в стационарное учреждение, а в случаях, если в жилых помещениях остались проживать члены их семей – в течение всего времени пребывания в учреждении (ст. 12 Закона о социальном обслуживании граждан пожилого возраста и инвалидов).

Специализированные жилые помещения предоставляются по договорам найма специализированного жилого помещения (ст. 104—108 ЖК). Исключением является предоставление жилья для социальной защиты отдельных категорий граждан (ст. 109 ЖК). Такие помещения предоставляются по договорам безвозмездного пользования.

Порядок предоставления **служебных** жилых помещений жилищного фонда субъекта РФ определяется органом государственной власти субъекта РФ, муниципального фонда – органом местного самоуправления (ст. 13 и 14 ЖК). Согласно ст. 104 ЖК служебные жилые помещения предоставляются на период трудовых отношений, прохождения службы либо нахождения на государственной должности РФ, государственной должности субъекта РФ или на выборной должности.

Таким образом, служебные жилые помещения предоставляются не в целях удовлетворения жилищных потребностей гражданина, а в связи с выполнением определенных обязанностей (работа, служба и т.п.) (ст. 93 ЖК).

Хотелось бы обратить внимание на следующее. Статьей 101 ЖК РСФСР предусматривалось, что служебные жилые помещения предназначаются для заселения граждан, которые в связи с характером их трудовых отношений должны проживать по месту работы или вблизи от него¹²⁰.

Жилищный кодекс не содержит такой нормы и, следовательно, расширяет основания, согласно которым может быть предоставлено служебное жилье (любые трудовые отношения обладают определенным характером – ст. 93 ЖК).

Служебные жилые помещения предоставляются по решениям собственников (действующих от их имени органов государственной власти или местного самоуправления) или уполномоченных ими лиц (ст. 99 ЖК). В качестве таких уполномоченных могут выступать администрации предприятий, учреждений, командование воинской части и т.п.

¹¹⁹ Определение оснований предоставления специализированного жилья отнесено к полномочиям органов государственной власти Российской Федерации (ст. 12 ЖК).

¹²⁰ Под характером трудовых отношений, дающих право на получение служебного жилого помещения, следовало понимать выполнение работником таких трудовых обязанностей, когда его рабочий день разбит на несколько частей неопределенной длительности либо когда необходимость вызова его на производство может возникнуть в любое время суток (см. письмо Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 2 сентября 1968 г. № 01-03-151 «О правовом режиме служебной жилой площади»).

Жилые помещения в **общежитиях** предоставляются на период работы, службы, обучения. Под общежития выделяются специально построенные или переоборудованные для этих целей дома или части домов (ст. 94, 105 ЖК).

Следует обратить внимание, что Жилищный кодекс РСФСР предусматривал использование под общежития специально построенных или переоборудованных для этих целей жилых домов. В 1988 г. Советом Министров РСФСР было утверждено Примерное положение об общежитиях (постановление от 11 августа 1988 г. № 328¹²¹). Пунктом 3 Примерного положения было определено, что использование под общежития жилых помещений в домах, предназначенных для постоянного проживания, не допускается. Целесообразность такой позиции очевидна.

Согласно ч. 3 ст. 94 ЖК жилые помещения в общежитиях укомплектовываются мебелью и другими необходимыми для проживания граждан предметами.

Основания предоставления жилых помещений **маневренного фонда** установлены ст. 95 и 106 ЖК.

Согласно ст. 95 ЖК жилые помещения маневренного фонда предоставляются гражданам, занимающим жилые помещения по договору социального найма в доме, подлежащем капитальному ремонту или реконструкции.

Помещение маневренного фонда в этом случае предоставляет наймодатель жилого помещения того дома, который поставлен на капитальный ремонт или реконструкцию. С нанимателем жилья по договору социального найма в этом доме он (наймодатель) заключает договор найма жилого помещения маневренного фонда, т.е. обе стороны одновременно выступают (соответственно) наймодателем и нанимателем по двум договорам, поскольку, как уже отмечалось, договор социального найма **не расторгается** (ч. 1 ст. 88 ЖК). Наниматель и члены его семьи переселяются в жилое помещение маневренного фонда и обратно за счет наймодателя (ч. 1 ст. 88 ЖК).

В случае отказа нанимателя и членов его семьи переселиться в жилое помещение маневренного фонда наймодатель может потребовать переселения в судебном порядке (ст. 88 ЖК).

Следует отметить, что ст. 82 ЖК РСФСР предусматривала: в период проживания в другом жилом помещении в связи с капитальным ремонтом наниматель вносит плату лишь за помещение, предоставленное на время капитального ремонта.

Такого положения Жилищный кодекс РФ не содержит. Представляется необходимым уточнить вопрос оплаты жилья в сложившейся ситуации¹²², имея в виду положения ч. 11 ст. 155 ЖК.

Было бы целесообразным использовать позицию упомянутой ст. 82 ЖК РСФСР.

Жилые помещения маневренного фонда предоставляются гражданам, которые утратили жилье в связи с обращением на него взыскания, т.е. в связи с его продажей с торгов (п. 2 ст. 95, п. 2 ч. 2 ст. 106). Однако порядок такого предоставления Жилищный кодекс не определил.

Жилыми помещениями маневренного фонда согласно п. 3 ст. 95 ЖК обеспечиваются граждане, у которых единственное жилье стало непригодным для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств. Договор найма в этом случае заключается до завершения расчетов с гражданами либо до предоставления им жилых помещений публичных форм собственности (п. 3 ч. 2 ст. 106 ЖК). По вопросам расчетов с собственниками жилых помещений следует руководствоваться ст. 32 ЖК. Что касается предоставления жилых помещений,

¹²¹ СП РСФСР. 1988. № 18. Ст. 95.

¹²² Следует учитывать наличие двух договоров: социального найма жилого помещения и найма жилого помещения маневренного фонда, что не учтено как исключение в ст. 99 ЖК.

то оно в этом случае осуществляется в порядке и по основаниям, предусмотренным ст. 87, 89 ЖК.

Согласно ст. 107 ЖК порядок, условия предоставления жилых помещений **в домах системы социального обслуживания населения** устанавливаются федеральным законодательством, законодательством субъектов РФ.

К полномочиям федеральных органов государственной власти в области социального обслуживания относятся установление основ федеральной политики, принятие федеральных законов и контроль за их исполнением и т.д. (ст. 20 Закона об основах социального обслуживания населения).

К полномочиям органов государственной власти субъектов Российской Федерации относятся: обеспечение реализации Закона об основах социального обслуживания населения; создание, управление и обеспечение деятельности учреждений социального обслуживания (ст. 21 Закона об основах социального обслуживания населения).

Право на социальное обслуживание имеют граждане пожилого возраста (женщины – старше 55, мужчины – старше 60 лет) и инвалиды (в том числе дети-инвалиды), нуждающиеся в постоянной или временной посторонней помощи из-за частичной или полной утраты возможности самостоятельно удовлетворять свои основные жизненные потребности (ст. 5 Закона о социальном обслуживании граждан пожилого возраста и инвалидов).

Граждане помещаются в стационарное учреждение социального обслуживания на основании личного письменного заявления, а лица, не достигшие 14 лет, и лица, признанные недееспособными, – на основании письменного заявления их законных представителей. На администрацию такого учреждения возложена обязанность выделить супругам изолированное жилое помещение (ст. 21 Закона о социальном обслуживании граждан пожилого возраста и инвалидов); следовательно, остальным проживающим выделяются в основном комнаты на 2 и более человек.

Порядок предоставления жилых помещений **вынужденным переселенцам** и лицам, признанным **беженцами**, устанавливается федеральными законами (ст. 108 ЖК).

Согласно Закону РФ «О вынужденных переселенцах» и Федеральному закону «О беженцах» жилые помещения указанным лицам предоставляются в порядке очередности, устанавливаемой территориальными органами миграционной службы. При этом учитываются члены семьи, также признанные вынужденными переселенцами или беженцами.

Жилые помещения предоставляются указанным гражданам в случаях: отсутствия возможности самостоятельно определить место жительства на территории Российской Федерации; если ни один из членов семьи не имеет жилого помещения по договору жилищного найма или на праве собственности.

До принятия федеральных законов, устанавливающих порядок предоставления жилых помещений вынужденным переселенцам и беженцам, указанные вопросы регламентируются ранее принятыми актами (см. ст. 4 Закона о введении в действие Жилищного кодекса РФ).

Порядок обеспечения указанных лиц жильем для временного поселения предусматривается Положением о жилищном обустройстве вынужденных переселенцев в Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства РФ от 8 ноября 2000 г. № 845; Положением о фонде жилья для временного поселения лиц, признанных беженцами и его использовании, утвержденным постановлением Правительства РФ от 9 апреля 2001 г. № 275, а также Положением о порядке приобретения жилых помещений, предоставляемых МВД России для постоянного и временного проживания вынужденных переселенцев, утвержденным приказом МВД России от 10 августа 2002 г. № 758, и Порядком учета лиц, признанных беженцами, нуждающихся в жилых помещениях из фонда жилья для временного поселения,

и предоставления им указанного жилья, утвержденным приказом Минфедерации России от 5 октября 2001 г. № 83¹²³.

Согласно Положению о жилищном обустройстве вынужденных переселенцев фонд для временного поселения этих лиц представляет собой совокупность жилых помещений (жилые дома, квартиры, общежития и другие помещения), предназначенных для временного проживания лиц в течение срока действия статуса вынужденного переселенца. Подобным образом формируется и фонд для временного поселения лиц, признанных беженцами.

Жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан предназначены для проживания лиц, нуждающихся **в специальной** социальной защите (ст. 98).

К числу актов, регламентирующих предоставление жилья лицам, нуждающимся в специальной социальной защите, следует отнести: постановление Правительства РФ от 5 ноября 1995 г. № 1105 «О мерах по развитию сети учреждений социальной помощи для лиц, оказавшихся в экстремальных условиях, без определенного места жительства и занятий»; постановление Правительства РФ от 8 июня 1996 г. № 670, которым утверждено Примерное положение об учреждении социальной помощи для лиц без определенного места жительства и занятий.

Предусматривается также создание специализированных учреждений для несовершеннолетних: центры помощи детям, оставшимся без попечения родителей; центры социальной помощи; социальные приюты для детей и подростков и проч. (ст. 17 Закона об основах социального обслуживания населения, постановление Правительства РФ от 27 ноября 2000 г. № 896).

Пункт 8 Примерного положения об учреждении социальной помощи для лиц **без определенного места жительства и занятий** предусматривает предоставление этим лицам койко-места с комплектом постельных принадлежностей и принадлежностей личной гигиены (мыло, полотенце). Согласно Временному положению о доме ночного пребывания, утвержденному приказом Минсоцзащиты России от 25 января 1994 г. № 10, в таком доме предоставляется для ночлега койко-место с постельными принадлежностями на 12 часов. Ночлег предоставляется бесплатно не более 10 дней подряд и не более 30 дней в году; для обеспечения общественного порядка действует круглосуточный пост милиции.

Представляется, что обеспечение подобным жильем и пользование им не может (не должно) регламентироваться жилищным законодательством. Такое жилье имеет особые социальные цели – поддержка лиц, оказавшихся в экстремальной ситуации, возможность выжить в этой ситуации.

Статья 99 ЖК устанавливает, что помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан (ст. 98 и 109 ЖК) предоставляются по договорам безвозмездного пользования.

Вопросы безвозмездного пользования регулируются гражданским законодательством (ст. 689—701 ГК). Следует отметить, что в отношении безвозмездного пользования «не вписываются» отношения по использованию помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан (см., в частности, ст. 695 ГК). Такие отношения требуют специального регулирования.

Постановлением Пленума Верховного Суда РФ определено, что решение о предоставлении специализированного жилого помещения и соответственно договор найма могут быть признаны недействительными, если будет установлено, что нарушены требования, предъявляемые к форме и порядку принятия этого решения, а также если отсутствуют необходимые основания для заключения договора найма специализированного жилого помещения, например: гражданин представил не соответствующие действительности сведения о

¹²³ БНА. 2001. № 45.

заключении трудового договора или назначения на должность; у гражданина имеется иное жилое помещение в данном населенном пункте; гражданин не отнесен Законом к категориям граждан, имеющих право на получение специализированного жилого помещения (постановление Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. № 14).

§ 3 Договор найма специализированного жилого помещения

Договоры найма специализированных жилых помещений заключаются в письменной форме (ч. 7 ст. 100 ЖК).

Согласно ст. 162 ГК несоблюдение простой письменной формы не влечет недействительности сделки. Однако в случае спора стороны лишены права ссылаться на свидетельские показания в подтверждение того, что такая сделка была совершена и что она не была заключена на определенных условиях. Несоблюдение простой письменной формы сделки влечет ее недействительность в случаях, прямо указанных в законе или в соглашении сторон (п. 2 ст. 162 ГК).

Право пользования специализированным жилым помещением возникает из юридического состава: решение о предоставлении жилого помещения; заключение договора найма¹²⁴.

Статья 100 ЖК определяет понятие договора найма специализированного жилого помещения, устанавливает существенные условия договора, очерчивает права и обязанности сторон. В соответствии с этой статьей **пользование жилым помещением (согласно виду специализированного жилья) осуществляется:**

- по договору найма служебного жилого помещения (ст. 93 и 104 ЖК);
- по договору найма жилого помещения в общежитии (ст. 94 и 105 ЖК);
- по договору найма жилого помещения маневренного фонда (ст. 95 и 106 ЖК);
- по договору найма жилого помещения из фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами (ст. 97 и 108 ЖК).

Эти положения Жилищного кодекса применяются ко всем видам специализированного жилья, **за исключением** жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан (ст. 98 ЖК). Договор найма жилого помещения в домах системы социального обслуживания населения отсутствует¹²⁵ (ст. 96 и 107 ЖК).

Обратимся к актам, регламентирующим вопросы предоставления и пользования жилыми помещениями в домах социального обслуживания и из фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и беженцев.

Условия проживания граждан в стационарных учреждениях социального обслуживания, взаимные права и обязанности (в том числе и в жилищных отношениях) определяются договором о стационарном обслуживании граждан.

Положением о Министерстве здравоохранения и социального развития предусмотрено принятие актов о порядке заключения, изменения, расторжения договоров о стационарном обслуживании граждан пожилого возраста и инвалидов в домах-интернатах, входящих в состав собственности Российской Федерации; формы примерного договора о стационарном обслуживании, заключаемого между учреждением социального обслуживания и их законными представителями.

Следует также отметить, что права граждан пожилого возраста и инвалидов, проживающих в стационарных учреждениях социального обслуживания, определены, в частности, Законом о социальном обслуживании граждан пожилого возраста и инвалидов.

¹²⁴ Правительством РФ утверждены Правила отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений – постановление Правительства РФ от 26 января 2006 г. № 42.

¹²⁵ Типовые договоры найма специализированных жилых помещений утверждены постановлением Правительства РФ от 26 января 2006 г. № 42. Типовой договор найма жилья в домах системы социального обслуживания не был утвержден.

Согласно ст. 108 ЖК вопросы предоставления жилых помещений из фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, регламентируются федеральными законами. Указанные фонды создаются за счет федерального бюджета. Жилые помещения этих фондов являются федеральной собственностью и находятся в оперативном управлении соответствующих территориальных органов.

Изложенные позиции законодательства свидетельствуют о том, что предлагаемые Кодексом договоры найма жилого помещения в стационарном учреждении социального обслуживания и найма жилого помещения из фондов временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, должны носить «подчиненный» характер, попадая в зависимость от регулируемых соответствующим законодательством отношений по социальному обслуживанию граждан, по обустройству беженцев и вынужденных переселенцев.

Предмет договора найма – жилое помещение (см. ст. 16 ЖК).

По договору найма служебного жилого помещения предоставляется отдельная квартира (ст. 104 ЖК).

Что касается иных видов специализированного фонда, то жилье предоставляется:

в общежитии – из расчета не менее 6 кв. м жилой площади на одного человека (ст. 105 ЖК);

в маневренном фонде – из расчета не менее 6 кв. м жилой площади на одного человека (ст. 106 ЖК);

беженцам и вынужденным переселенцам – по нормам общежития (п. 18 Порядка учета лиц, признанных беженцами, нуждающихся в жилых помещениях из фонда для временного поселения; п. 26 Положения о жилищном обустройстве вынужденных переселенцев).

§ 4 Права и обязанности сторон договора найма специализированного жилого помещения

Статья 100 ЖК предусматривает, что к пользованию жилыми помещениями в общежитиях, в домах маневренного фонда, в домах системы социального обслуживания, из фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, применяются правила, предусмотренные ст. 65, ч. 3 и 4 ст. 67 и ст. 69 ЖК. К пользованию служебными жилыми помещениями применяются правила ст. 65, ч. 3 и 4 ст. 67 и ч. 2—4 ст. 31 ЖК.

Наниматель специализированного жилого помещения пользуется им в соответствии с *Правилами пользования жилыми помещениями* с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований (ст. 17 ЖК).

Наниматель специализированного жилого помещения **имеет право:**

пользоваться жилым помещением в соответствии с его назначением, а также общим имуществом многоквартирного дома, местами общего пользования в общежитии и проч.;
на неприкосновенность жилища и недопустимость его произвольного лишения;
в любое время расторгнуть договор найма специализированного жилого помещения;
на получение субсидий на оплату жилого помещения и коммунальные услуги в порядке и на условиях, установленных ст. 159 ЖК.

Объем прав нанимателя специализированного жилого помещения зависит от вида специализированного жилья, его назначения.

Так, наниматель жилого помещения в стационарном учреждении социального обслуживания, помимо вышеобозначенных, имеет право на:

организованный отдых и культурное обслуживание;
пользование помещениями для проведения мероприятий медицинского, психологического, социального характера, трудовой деятельности;
пользование в стационарном учреждении телефонной связью и почтовыми услугами за плату в соответствии с действующими тарифами;
прием посетителей как в выходные и праздничные дни, так и в рабочие дни в дневное и вечернее время;
сохранность личных вещей и ценностей и т.п. (см. ст. 21 Закона о социальном обслуживании граждан пожилого возраста и инвалидов).

Наниматель жилого помещения в общежитии и служебного жилого помещения сохраняет право пользования им при переходе права собственности на это помещение, а также в случае передачи такого помещения в хозяйственное ведение или оперативное управление другому юридическому лицу, если новый собственник или юридическое лицо, которому передано жилое помещение, является стороной трудового договора с работником – нанимателем такого жилого помещения (ч. 2 ст. 102 ЖК).

Под переходом права собственности в этом случае следует понимать замену собственника в границах публичных форм собственности (ч. 2 ст. 92 ЖК), в случаях правопреемства (ст. 58 ГК). Иное не согласуется со ст. 92 ЖК, согласно которой специализированное жилое помещение не подлежит отчуждению (ч. 3 ст. 92 ЖК)¹²⁶.

¹²⁶ Рассматриваемое положение содержится в ст. 102 ЖК («Прекращение договора найма специализированного жилого помещения»). Статьей определяется, что переход права собственности и смена юридического лица не влечет за собой **прекращение договора** найма жилого помещения. Примечательно, что ст. 64 ЖК предусматривает, что переход права собственности на занимаемое по договору социального найма жилое помещение, права хозяйственного ведения или опера-

Следует также отметить, что согласно ст. 92 ЖК в качестве специализированных жилых помещений используются жилые помещения государственного и муниципального жилищных фондов.

Наниматель специализированного жилого помещения **обязан:**

использовать жилое помещение по назначению и в пределах, которые установлены Жилищным кодексом (ст. 17 ЖК);

обеспечивать сохранность жилого помещения;

поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;

проводить текущий ремонт жилья;

своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги (ч. 3 ст. 67, ч. 5 ст. 100 ЖК).

Обязанность платить за жилое помещение и коммунальные услуги возникает с момента заключения договора найма (ст. 153 ЖК). Несвоевременность оплаты влечет взимание пени в размере и в порядке, установленных ст. 155 ЖК.

Согласно ст. 156 ЖК порядок определения размера платы за жилье для граждан, проживающих в жилых помещениях из фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, а также в общежитии, устанавливается собственниками указанных помещений.

Статья 100 ЖК предусматривает применение к специализированному жилью правил, предусмотренных и ч. 4 ст. 67 ЖК, которая определяет, что наниматель жилого помещения по договору социального найма помимо указанных в ч. 3 этой статьи несет иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом, другими федеральными законами и договором социального найма.

Следовательно, наниматель специализированного жилого помещения, в частности, обязан: в заранее согласованное время допускать в жилое помещение представителей наймодателя; при освобождении жилого помещения сдать его наймодателю в надлежащем состоянии (подп. «л» и «к» п. 4 Типового договора социального найма жилого помещения).

В договоре найма специализированного жилого помещения указываются **члены семьи нанимателя** (ч. 6 ст. 100 ЖК).

Статья 100 ЖК предусматривает применение к пользованию специализированным жилым помещением правил ст. 69 ЖК («Права и обязанности членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма»), за исключением служебного жилого помещения, к пользованию которым применяются правила ч. 3 и 4 ст. 31 ЖК («Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении»).

Правила ст. 69 ЖК применяются к пользованию жилым помещением в семейных общежитиях, где наниматель с членами семьи занимает изолированное помещение¹²⁷. В домах социального обслуживания указанные правила могут применяться случае совместного проживания супругов в изолированном помещении (см. ст. 21 Закона о социальном обслуживании граждан пожилого возраста и инвалидов).

Что касается **наймодателя**, то помимо права требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги (ч. 7 ст. 65, ч. 5 ст. 100 ЖК) он вправе

тивного управления не влечет **расторжения или изменения договора**. Статья 675 ГК устанавливает, что переход права собственности на занимаемое по договору найма жилое помещение (заключаемому на определенный срок – ст. 683 ГК) не влечет **расторжения или изменения договора**.

¹²⁷ Кодекс не предусматривает наличие семейных общежитий. Вместе с тем указание о применении правил ст. 69 к общежитиям (в ст. 100 общежития не обозначены как исключение) позволяют вести речь об определенной регламентации вопросов в отношении семейных общежитий. См. также ст. 7 Закона о введении в действие Жилищного кодекса РФ.

требовать расторжения договора найма жилого помещения в случаях нарушения нанимателем жилищного законодательства, условий договора найма (ч. 3 ст. 101 ЖК).

Помимо обязанностей, предусмотренных ст. 65 ЖК, применяемой и к специализированному жилью (ч. 5 ст. 100 ЖК), наймодатель также обязан принимать участие в своевременной подготовке дома, санитарно-технического оборудования к эксплуатации в зимних условиях (подп. «е» п. 5 Типового договора социального найма жилого помещения) и т.д. — см. ч. 3 ст. 65 ЖК.

Администрация стационарного учреждения социального обслуживания обязана: соблюдать права человека и гражданина; обеспечить неприкосновенность личности и безопасность проживающих в учреждении; выделять супругам из числа проживающих в стационарном учреждении социального обслуживания граждан пожилого возраста и инвалидов изолированное жилое помещение для совместного проживания и проч. (ст. 21 Закона о социальном обслуживании граждан пожилого возраста и инвалидов). Администрация вправе обратиться в суд по вопросу перевода граждан, проживающих в учреждении и постоянно нарушающих установленный порядок проживания, в специальные стационарные учреждения.

§ 5 Расторжение и прекращение договора найма специализированного жилого помещения. Выселение

Договор найма специализированного жилого помещения может быть расторгнут в любое время **по соглашению сторон** (ч. 1 ст. 101 ЖК). Расторжение договора по инициативе нанимателя допускается в любое время и не зависит от причин, которые его к этому побудили (ч. 2 ст. 101 ЖК).

Следует отметить, что ст. 101 ЖК не содержит положения, аналогичного ч. 2 ст. 83 ЖК, предусматривающей расторжение договора социального найма жилого помещения по инициативе нанимателя **с согласия членов его семьи**.

Представляется, что в ряде случаев согласие членов семьи необходимо и при расторжении договора найма специализированного жилого помещения. Так, это касается жилого помещения вынужденных переселенцев и беженцев, поскольку они предоставляются с учетом членов семьи, также признанных в установленном порядке вынужденными переселенцами и беженцами¹²⁸.

Согласно ч. 3 ст. 101 ЖК договор найма специализированного жилого помещения может быть **расторгнут в судебном порядке** по требованию наймодателя при неисполнении нанимателем и членами его семьи обязательств по этому договору.

Договор может быть расторгнут по требованию наймодателя в судебном порядке в случаях:

невнесения нанимателем платы за жилое помещение и коммунальные услуги в течение более шести месяцев;

разрушения или повреждения жилого помещения нанимателем или членами его семьи; систематического нарушения прав и законных интересов соседей; использования жилого помещения не по назначению (см. ст. 83 ЖК).

Договор найма специализированного жилого помещения подлежит расторжению и по иным основаниям.

Так, ст. 15 Закона о социальном обслуживании граждан пожилого возраста и инвалидов предусматривается возможность отказа от услуг стационарного учреждения граждан по письменному заявлению их законных представителей. Такой отказ, конечно же, должен повлечь расторжение договора найма жилого помещения. Граждане, проживающие в стационарных учреждениях социального обслуживания и постоянно нарушающие установленный порядок проживания в них, могут быть по их желанию или по решению суда, принятого на основе представления администрации учреждений, переведены в специальные стационарные учреждения социального обслуживания (ст. 20 Закона о социальном обслуживании граждан пожилого возраста и инвалидов).

Договор найма жилого помещения из фонда жилья для временного поселения расторгается в случаях утраты либо лишения статуса вынужденного переселенца или беженца, выявления в представленных документах не соответствующих действительности сведений, послуживших основанием для предоставления жилья, и проч.

Договор найма служебного жилого помещения и помещения в общежитии может быть расторгнут в случаях досрочного расторжения трудового договора, досрочного увольнения со службы и т.д.

¹²⁸ Видимо, следует также обратить внимание в этом плане на семьи, проживающие в помещениях маневренного фонда в связи с капитальным ремонтом дома, где они занимают жилое помещение по договору социального найма, а также в связи с утратой единственного жилья, имея в виду защиту интересов этих лиц.

Часть 3 ст. 101 ЖК предусматривает расторжение договора по требованию наймодателя не только в случаях, определенных ст. 83 ЖК, но и в случае неисполнения нанимателем и членами его семьи обязательств по договору найма жилого помещения.

Таким образом, неисполнение нанимателем любого из числа предусмотренных договором обязательств может быть основанием обращения наймодателя в суд по вопросу расторжения договора найма специализированного жилого помещения.

Статья 102 ЖК предусматривает случаи прекращения договора найма специализированного жилого помещения. Он прекращается в связи с утратой (разрушением) жилья, занимаемого по такому договору, в случае смерти одиноко проживающего нанимателя. Что касается членов семьи умершего нанимателя, то в ряде случаев они сохраняют право пользования жильем по такому договору. Так, члены семьи умершего нанимателя жилого помещения маневренного фонда сохраняют право пользования жилым помещением до завершения капитального ремонта или реконструкции дома, в котором находится жилое помещение, занимаемое ими по договору социального найма, поскольку право пользования жильем по договору социального найма эти граждане не утрачивают¹²⁹.

Сохраняют право пользования жилым помещением из фонда для временного поселения члены семьи умершего нанимателя до истечения срока действия их статуса вынужденных переселенцев и беженцев.

Следует отметить, что Жилищный кодекс не предусматривает замену нанимателя в договоре найма специализированного жилого помещения.

Согласно ст. 103 ЖК члены семьи работника, которому было предоставлено служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии, который умер, подлежат выселению с предоставлением другого жилья с соблюдением правил этой статьи (п. 3 ч. 2 ст. 103 ЖК).

Договор найма прекращается по окончании (истечении) определяемого Кодексом периода (работы, службы, учебы и т.д.), т.е. по окончании (завершении) трудовых отношений, службы, капитального ремонта или реконструкции дома, расчетов с гражданами в связи с утратой жилого помещения, истечением срока статуса вынужденного переселенца или беженца и т.д. Вопрос о прекращении договора найма служебного жилого помещения и жилого помещения в общежитии по основаниям ст. 102 ЖК был рассмотрен выше (см. п. 4.4 настоящей главы).

В случае расторжения или прекращения договора граждане обязаны освободить занимаемое помещение. В случае отказа освободить помещение указанные граждане подлежат выселению в судебном порядке **без предоставления** другого помещения (ч. 1 ст. 103 ЖК)¹³⁰.

С предоставлением другого жилого помещения (ч. 2 ст. 103 ЖК) выселяются из служебного жилого помещения и жилого помещения в общежитии определенные этой статьей категории граждан, если выселяемый: не является нанимателем жилого помещения по договору социального найма и членом семьи нанимателя по такому договору либо собственником жилого помещения и членом семьи собственника и состоит на учете нуждающихся в жилых помещениях. Принятие гражданина на учет нуждающихся в жилых помещениях (ч. 2 ст. 52 ЖК) свидетельствует о том, что соблюдены требования ст. 49 и 51 ЖК и гражданин имеет право на получение жилого помещения по договору социального найма жилого помещения (ст. 57 ЖК). Однако необходимо отметить, что состоящим на учете в качестве

¹²⁹ Аналогично могут решаться вопросы в отношении иных случаев пользования жилыми помещениями маневренного фонда.

¹³⁰ Кстати сказать, вряд ли уместно говорить о выселении в случае прекращения договора в связи с утратой жилого помещения (ч. 1 ст. 102 ЖК) или смертью нанимателя. Данное обстоятельство не обозначено в ч. 1 ст. 103 ЖК как исключение из общего правила выселения из жилого помещения.

нуждающихся в жилых помещениях жилье предоставляется в порядке очередности, исходя из времени принятия таких граждан на учет (ч. 1 ст. 57 ЖК).

Поскольку законодатель в случае выселения в порядке и по основаниям ч. 2 ст. 103 ЖК ограничился только указанием на предоставление жилья в черте соответствующего населенного пункта (не предусматривая благоустроенность помещения и его размер), жилое помещение в связи с выселением должно отвечать лишь требованиям ст. 15 ЖК. Надо полагать, что такое выселение осуществляется без снятия с учета нуждающихся в жилых помещениях (см. ст. 56 и 57 ЖК).

Следует обратить внимание на ст. 13 Закона о введении в действие Жилищного кодекса РФ. Она предусматривает, что граждане, которые проживают в общежитиях, предоставленных им до введения в действие Кодекса, и состоят (в соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 51 ЖК) на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях или имеют право состоять на данном учете, не могут быть выселены из указанных жилых помещений, если их выселение не допускалось законом до введения в действие Жилищного кодекса.

13 глава. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы. Товарищества собственников жилья

§ 1 Жилищные и жилищно-строительные кооперативы

Жилищные и жилищно-строительные кооперативы являются потребительскими. Согласно ст. 116 ГК потребительским кооперативом признается добровольное объединение граждан и юридических лиц на основе членства с целью удовлетворения материальных и иных потребностей участников, осуществляемое путем объединения его членами имущественных паевых взносов. Отношения, возникающие в сфере потребительской кооперации, традиционно являются объектом гражданско-правового регулирования¹³¹. Пунктом 6 ст. 116 ГК предусмотрено, что правовое положение потребительских кооперативов, а также права и обязанности их членов определяются в соответствии с ГК законами о потребительских кооперативах. Надо полагать, речь идет о **специальном** законе, регламентирующем вопросы, в частности, жилищной кооперации. Представляется, что целесообразность присутствия в Жилищном кодексе положений об организации и деятельности кооперативов: определения порядка образования кооператива, приема в члены кооператива и исключения, организации общего собрания, определения органов управления, реорганизации кооператива и т.д. (см. раздел V ЖК) довольно сомнительна.

То же самое можно отметить и в отношении раздела VI «Товарищество собственников жилья».

Согласно ч. 1 ст. 110 ЖК **жилищным и жилищно-строительным кооперативом** признается добровольное¹³² объединение граждан и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме.

В отличие от ранее действующего законодательства Гражданский кодекс предусматривает, что доходы, полученные потребительским кооперативом (ЖК, ЖСК) от предпринимательской деятельности, осуществляемой в соответствии с законом и уставом, могут распределяться между их членами (п. 5 ст. 116 ГК).

Члены жилищного кооператива на свои средства приобретают многоквартирный дом, готовый к использованию его жилых помещений для проживания членов кооператива (ч. 2 ст. 110 ЖК).

Члены жилищно-строительного кооператива на свои средства ведут строительство многоквартирного дома, чтобы впоследствии его заселить (ч. 3 ст. 110 ЖК)¹³³.

Согласно ст. 111 ЖК право на вступление в кооперативы имеют граждане, достигшие возраста 16 лет, и (или) юридические лица. Часть 2 этой статьи предусматривает преимущественное право на вступление в жилищные кооперативы граждан, указанных в ст. 49 ЖК

¹³¹ ГК РСФСР содержал ряд норм о потребительских кооперативах – статьи 34—36, 39, 40.

¹³² Статья 30 Конституции РФ устанавливает право каждого на участие в объединениях. Свобода деятельности общественных объединений гарантируется.

¹³³ Жилищные и жилищно-строительные кооперативы далее обозначаются как жилищные кооперативы (см. ч. 4 ст. 110 ЖК).

(малоимущие граждане и иные, определенные федеральными законами, указом Президента РФ или законами субъектов РФ граждане).

Решение об организации жилищного кооператива принимается собранием учредителей; количество членов кооператива не может быть менее 5, но не должно превышать количество жилых помещений в кооперативном доме (ст. 112 ЖК)¹³⁴.

Законодатель предъявляет обязательные требования к уставу жилищного кооператива. В уставе должны быть указаны: наименование кооператива, его местонахождение, цель его деятельности и т.д. (см, ст. 113 ЖК). Устав может содержать другие не противоречащие ЖК, иным федеральным законам положения.

Устав жилищного кооператива является его учредительным документом (см. ст. 52 ГК).

Жилищный кооператив должен быть зарегистрирован в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц. В этом вопросе следует руководствоваться положениями ст. 51 ГК, Федеральным законом от 8 августа 2001 г. № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей», постановлением Правительства РФ от 19 июня 2002 г. № 438 «О Едином государственном реестре юридических лиц». Жилищный кооператив считается созданным с момента внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр юридических лиц.

Органами управления жилищного кооператива являются: общее собрание членов кооператива; конференция (при определенных условиях); правление кооператива и председатель правления.

Роль каждого органа управления предусмотрена ст. 116—119 ЖК. Высшим органом управления жилищного кооператива является общее собрание членов кооператива (конференция). Решение общего собрания является обязательным для всех членов кооператива.

Общее собрание решает вопросы: избрания правления жилищного кооператива (ст. 118 ЖК) и ревизионной комиссии (ст. 120 ЖК); утверждения заявления о приеме в члены кооператива (ст. 121 ЖК); реорганизации кооператива (ст. 122 ЖК).

Порядок деятельности правления жилищного кооператива и порядок работы ревизионной комиссии, которая избирается общим собранием членов кооператива для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью кооператива, определяются уставом кооператива, другими документами кооператива (ст. 118 и 120 ЖК).

Правление жилищного кооператива подотчетно общему собранию членов кооператива, таким образом, правление является исполнительным органом, который решает организационные хозяйственные вопросы; осуществляет руководство текущей деятельности кооператива.

Статья 122 ЖК предусматривает, что жилищный кооператив в установленном порядке может быть преобразован в товарищество собственников жилья.

Статьей 14 Закона о введении в действие Жилищного кодекса РФ было установлено, что жилищный или жилищно-строительный кооператив, в котором все члены полностью внесли паевые взносы¹³⁵, подлежал до **1 января 2007 г.** преобразованию в товарищество собственников жилья или ликвидации. Имела место несогласованность правил ст. 122 ЖК – жилищный кооператив **может быть** преобразован в ТСЖ, и ст. 14 Закона о введении в

¹³⁴ Ранее действовавшим законодательством предусматривалось, что порядок организации и деятельности жилищно-строительных кооперативов устанавливается Примерным уставом ЖСК, утверждаемым Советом Министров РСФСР. Примерным уставом, утвержденным постановлением Совета Министров РСФСР от 2 октября 1965 г. № 1143 (СП РСФСР. 1965. № 23. Ст. 144), было установлено для организации ЖСК объединение граждан в количестве не менее: в Москве и Ленинграде – 60 чел., в субъектах РФ – 48 и т.п. Что касается возраста граждан для вступления в ЖСК, то ст. 113 ЖК РСФСР (п. 6 Примерного устава ЖСК) было установлено, что членом кооператива мог быть гражданин, достигший 18 лет.

¹³⁵ Член жилищного кооператива, выплативший паевой взнос, приобретает право собственности на занимаемое в кооперативном доме жилое помещение (ст. 129 ЖК, см. также п. 4 ст. 218 ГК).

действие Жилищного кодекса РФ —**обязывающая**¹³⁶ преобразовать кооператив в ТСЖ к определенному сроку, по истечении которого (срока) такие непреобразованные кооперативы подлежали ликвидации. Федеральным законом от 3 июня 2006 г. № 93-ФЗ ст. 14 Закона о введении в действие Жилищного кодекса РФ признана утратившей силу.

Вопросы реорганизации юридического лица решаются в соответствии со ст. 57—60 ГК. Понятие «реорганизация юридического лица» включает в себя различные формы изменения статуса юридического лица: слияние, присоединение, разделение, выделение, преобразование (ст. 57 ГК). Жилищным кодексом (ст. 122) обозначено лишь преобразование, причем ст. 122 даже не содержит нормы отсылочного характера, указывающей на иные основания и порядок реорганизации жилищного кооператива.

Позиция Верховного Суда РФ такова. К жилищным и жилищно-строительным кооперативам подлежит применению общий порядок, предусмотренный для реорганизации юридического лица (ст. 57 ГК РФ).

Далее приводится мнение Верховного Суда по данному вопросу.

ИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

В соответствии с ч. 1 ст. 110 Жилищного кодекса РФ жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме.

Жилищный кодекс Российской Федерации не содержит запрета создания ЖСК при объединении нескольких многоквартирных домов либо нескольких расположенных вблизи зданий, строений или сооружений — жилых домов.

Из положений ст. 44 ЖК РФ следует, что органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, к компетенции которого относится и выбор способа управления многоквартирным домом. Пунктом 3 ст. 161 ЖК РФ предусмотрено, что способ управления многоквартирным домом может быть выбран и изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений.

Статьей 122 ЖК РФ предусмотрено, что жилищный кооператив по решению общего собрания его членов может быть преобразован в товарищество собственников жилья. Иных положений, регулирующих порядок реорганизации жилищного кооператива, Жилищный кодекс Российской Федерации не содержит.

Частью 4 ст. 110 ЖК РФ установлено, что жилищные и жилищно-строительные кооперативы являются потребительскими кооперативами, которые в свою очередь отнесены к некоммерческим организациям (ч. 3 ст. 50 ГК РФ), следовательно, на них распространяется установленный Гражданским кодексом Российской Федерации общий порядок, предусмотренный для реорганизации юридических лиц.

Статьей 57 ГК РФ предусмотрено, что реорганизация юридического лица может быть осуществлена по решению его учредителей в форме слияния, присоединения, разделения, выделения и преобразования.

¹³⁶ Данное положение (требование обязательного преобразования) было лишено логики, имея в виду норму ст. 140 ЖК, согласно которой общее собрание собственников жилья может принять решение о преобразовании ТСЖ в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

Избрание собственниками жилых помещений одного дома, входящими в ЖСК, иного способа управления означает необходимость реорганизации ЖСК в форме выделения, поскольку к вновь образуемому юридическому лицу должна перейти часть прав и обязанностей ранее созданного кооператива, возникших в связи с управлением несколькими многоквартирными домами. Порядок проведения реорганизации определяется п. 1 ст. 57, п. 4 ст. 58, ст. 59 ГК РФ.

При этом следует учитывать, что положения Гражданского кодекса Российской Федерации, предусматривающие порядок реорганизации юридического лица, в данном случае должны применяться с учетом норм, содержащихся в ч. 2 и 3 ст. 161 ЖК РФ, из которых следует, что управление жилищно-строительным кооперативом является одним из способов управления многоквартирным домом, который выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Поэтому изменение способа управления многоквартирным домом является исключительным правом жителей дома, которые решили выйти из состава ЖСК, и согласие на это других членов ЖСК, проживающих в других домах, входящих в состав ЖСК, не требуется. (*Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда РФ за I квартал 2007 г., вопрос 9*)

Жилищный кооператив может быть ликвидирован на основании и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством. Вопросы ликвидации юридического лица решаются в соответствии со ст. 61—63 ГК.

Что касается правового положения членов жилищных кооперативов, то данным вопросам посвящена гл. 12 ЖК. Она определяет порядок вселения, а также владения и пользования жильем, предусматривает преимущественное право вступления в члены кооператива, случаи прекращения членства и проч.

Основанием для вселения является решение общего собрания членов кооператива. Владение, пользование и в установленных пределах распоряжение жилым помещением основано на членстве в кооперативе (ст. 124 ЖК). Статья 124 ЖК не уточняет вид жилого помещения¹³⁷, предоставляемого члену кооператива, ограничиваясь нормой о его предоставлении в соответствии с **размером паевого взноса**, порядок и условия внесения которого определяются уставом кооператива.

Обратимся к ранее действовавшему законодательству. Согласно ст. 118 ЖК РСФСР члену кооператива предоставлялась **отдельная квартира**, состоящая из одной или нескольких комнат, в соответствии с количеством членов семьи, суммой паевого взноса.

Член кооператива, повторим, имеет право владеть, пользоваться и в установленных пределах распоряжаться жилым помещением. Так, член кооператива и члены его семьи по взаимному согласию вправе разрешить проживание в занимаемом жилом помещении временным жильцам. В части порядка и условий проживания временных жильцов следует руководствоваться ст. 80 ЖК, предусматривающей регламентацию этого вопроса в отношении жилья, занимаемого по договору социального найма. Таким образом, срок проживания временных жильцов в жилом помещении члена кооператива не может превышать шести месяцев подряд (ч. 2 ст. 80 ЖК), временные жильцы обязаны освободить жилое помещение по истечении согласованного срока проживания (ч. 4 ст. 80 ЖК) и т.д.

¹³⁷ См. ст. 16 ЖК («Виды жилых помещений»).

Член кооператива в установленном порядке вправе сдать часть либо все жилое помещение внаем за плату (ст. 128 ЖК). Сдача внаем осуществляется по правилам ст. 76—79 ЖК, регламентирующих вопросы сдачи в поднаем жилого помещения, занимаемого по договору социального найма. Таким образом, в кооперативном доме договор найма может быть заключен, если общая площадь соответствующего жилого помещения на одного проживающего составит не менее учетной нормы, а в коммунальной квартире – не менее нормы предоставления. Помимо упомянутого требования о размере жилья, применяется также положение ч. 4 ст. 76 ЖК о недопустимости вселения граждан, страдающих определенными заболеваниями, либо вселения в кооперативное жилое помещение нанимателей, если кто-либо из проживающих в этом помещении страдает такими заболеваниями.

Договор найма жилого помещения в кооперативном доме заключается на срок, определяемый сторонами договора (наймодатель – член кооператива и наниматель – гражданин); если он не определен, срок договора – один год (см. ст. 77 ЖК).

Статья 127 ЖК предусматривает раздел жилого помещения в доме жилищного кооператива. Раздел допускается между лицами, имеющими право на пай, если каждому из них может быть выделено изолированное жилое помещение или имеется техническая возможность переустройства и (или) перепланировки неизолированного помещения в изолированное.

По сравнению с законодательством, действовавшим ранее, круг прав членов кооператива ощутимо сужен. Так, член кооператива имел право на обмен занимаемого жилого помещения (ст. 119 ЖК РСФСР, подп. «г» п. 19 Примерного устава ЖСК); подп. «д» п. 19 Примерного устава предусматривал право члена кооператива на первоочередное получение освободившейся квартиры в случае нуждаемости в улучшении жилищных условий.

Основания прекращения членства в жилищном кооперативе определены ст. 130 ЖК:

выход из кооператива;

исключение из кооператива (в случае грубого неисполнения членом кооператива без уважительных причин установленных обязанностей). В этом случае бывшему члену кооператива выплачивается в установленном порядке сумма пая (ст. 132 ЖК). Бывший член жилищного кооператива (исключенный из кооператива) обязан вместе с членами семьи освободить занимаемое жилое помещение в кооперативном доме (ст. 133 ЖК);

ликвидация юридического лица, являющегося членом кооператива;

ликвидация жилищного кооператива (см. ст. 123 ЖК);

смерть гражданина, являющегося членом кооператива. Положение о преимущественном праве на вступление в члены жилищного кооператива в случае наследования пая содержится в ст. 131 ЖК.

Следует иметь в виду, что рассмотренный выше материал (правовое положение членов кооператива) касался в основном членов жилищных кооперативов, не выплативших паевого взноса.

Согласно ст. 129 ЖК в случае выплаты паевого взноса член жилищного кооператива приобретает право собственности на жилое помещение¹³⁸. На отношения собственности в многоквартирном доме жилищного кооператива – при условии полностью выплаченного паевого взноса хотя бы одним членом кооператива – распространяется действие гл. 6 ЖК («Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. Общее собрание таких собственников»).

В случае сноса кооперативного дома по предусмотренным основаниям к выселяемым из него членам кооператива (и членам их семей) применяются правила: ст. 86 ЖК – для

¹³⁸ См. ст. 218 ГК (п. 4).

членов кооператива, не выплативших пай; ст. 32 ЖК – для членов кооператива, выплативших пай¹³⁹.

Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у члена жилищного кооператива с момента предоставления жилья в кооперативном доме. Члены кооператива вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также оплачивают коммунальные услуги в порядке, установленном органом управления жилищного кооператива. Размер таких платежей устанавливается органом управления кооператива в соответствии с уставом кооператива.

Члены жилищных кооперативов имеют право получать субсидию на оплату жилья и коммунальных услуг (см. ст. 153; ч. 5 ст. 155; ч. 81 ст. 156; ч. 2 ст. 159 ЖК).

Нельзя не признать, что Жилищный кодекс неделикатно вторгается в область гражданского законодательства. Жилищным кодексом «предлагается» регламентация **жилищным** законодательством вопросов, подлежащих регулированию **гражданским** законодательством. В частности, раздел V ЖК содержит положения об организации и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов (определение порядка образования кооператива, прием в его члены и исключение из него, организация общего собрания, определение органов управления, реорганизация кооперативов и т.д.). То же самое можно отметить и в отношении раздела VI «Товарищество собственников жилья» (п. 9 ч. 1 ст. 4 ЖК).

На основании имеющихся в Жилищном кодексе положений о кооперации (разд. V) предлагается дополнить его разделом «Управление территорией малоэтажной застройки». Таким образом, небесспорное включение в Жилищный кодекс определенных норм (о кооперации, ТСЖ) **влечет череду иных сомнительных решений**.

Очевиден риск нарушения построения Жилищного кодекса, надлежащей его «наполняемости»; «смещения» приоритетов; искажения представления о значимости ряда его позиций вопреки задачам Жилищного кодекса, его роли в системе законодательства.

Представляется необходимым обратить внимание на освещение вопроса определения «круга» жилищных отношений в юридической литературе. В числе отношений, подлежащих регулированию жилищным законодательством, авторами не обозначены вопросы **организации и деятельности** жилищных кооперативов.

Так, *П.И. Седугин* считал, что «жилищные отношения – это общее, родовое понятие, которым охватываются различные виды отношений, возникающих по поводу жилища: по пользованию жилыми помещениями, предоставлению жилых помещений нуждающимся в них, по управлению и эксплуатации жилищного фонда и др.»¹⁴⁰.

Представляет также интерес мнение *П.В. Крашенинникова*¹⁴¹.

Наверное, вопрос малоэтажной застройки требует регламентации, но какова необходимость (целесообразность) обозначения этого в Жилищном кодексе? Нужен самостоятельный закон, который должен содержать все (обязательные) вопросы по организации кооперативов малоэтажного жилья (и не только малоэтажного); товариществ индивидуальных застройщиков (и ТСЖ); деятельности этих организаций и т.д. и т.п.

¹³⁹ Ранее действовавшим законодательством предусматривалось, что в случае сноса кооперативного дома в связи с изъятием земельного участка для государственных или общественных нужд передается кооперативу взамен сносимого равноценный жилой дом (см. ст. 117 ЖК РСФСР).

¹⁴⁰ *Седугин П.И.* Жилищное право: Учебник. М., 1997. С. 2.

¹⁴¹ *Крашенинников П.В.* Вступительная статья Сборника нормативных актов и документов «Жилищное законодательство». М., 1996. С. 6.

§ 2 Товарищества собственников жилья

Товарищество собственников жилья – добровольное объединение собственников помещений в многоквартирном доме, создаваемое для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 135 ЖК).

Жилищный кодекс предусматривает регулирование вопросов по созданию товарищества, определяет права и обязанности товарищества, а также правовое положение членов товарищества собственников жилья¹⁴².

Создание товариществ собственников жилья предусматривается ст. 291 ГК – для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома, пользования квартирами и общим имуществом дома собственниками квартир¹⁴³.

Статьей 136 ЖК предусматривается возможность создания ТСЖ при объединении собственников нескольких многоквартирных домов (ч. 2).

Товарищество собственников жилья считается созданным с момента его государственной регистрации (ч. 5 ст. 135; ч. 3 ст. 136 ЖК)¹⁴⁴.

Статья 137 ЖК определяет права товарищества собственников жилья: устанавливать размеры платежей и взносов собственников помещений; продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащие товариществу, и т.д. (перечень закрытый).

С учетом цели создания товарищества собственников жилья Жилищным кодексом определены его обязанности (ст. 138 ЖК). Перечень обязанностей довольно большой и тоже закрытый (как и перечень прав). Характер обязанностей свидетельствует о необходимости надлежащего содержания дома, технического и санитарного состояния общего имущества в доме и проч., о наличии большого объема хозяйственной деятельности и необходимости надлежащего исполнения договорных обязательств.

Товарищество обязано также: обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений; представлять законные интересы собственников помещений, в том числе в отношениях с третьими лицами.

Реорганизация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством (ст. 57 ГК). Товарищество по решению общего собрания может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив. Ликвидация товарищества также осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством (ст. 61—63 ГК).

Органами управления товариществом собственников жилья являются общее собрание членов товарищества, правление.

К компетенции общего собрания относятся:

¹⁴² Эти (и иные) вопросы подлежали регламентации Федеральным законом «О товариществах собственников жилья». Данный Закон признан утратившим силу Законом о введении в действие Жилищного кодекса РФ.

¹⁴³ Согласно ст. 291 ГК (п. 2) товарищество собственников жилья является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с законом о товариществах собственников жилья (надо полагать, речь идет о специальном законе, о чем говорилось выше).

¹⁴⁴ См. ст. 51 ГК.

внесение изменений в устав товарищества (устав принимается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме – см. ст. 45—48 ЖК);
принятие решения о реорганизации и ликвидации товарищества;
избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора);
установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества и т.п. (см. ст. 145 ЖК).

Перечень вопросов, решаемых общим собранием, может быть дополнен; п. 13 ч. 2 ст. 145 предусмотрено, что Жилищным кодексом или иным федеральным законом могут быть определены иные вопросы, подлежащие решению общим собранием товарищества собственников жилья.

Что касается правления товарищества собственников жилья, то, судя по перечню решаемых им вопросов, оно прежде всего занимается хозяйственной деятельностью: составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, представляемых на утверждение общему собранию; заключение договоров на обслуживание общего имущества в многоквартирном доме; наем работников для обслуживания дома и увольнения их и т.д. (см. ст. 148 ЖК).

Вопросы хозяйственной деятельности товарищества, компетенции ревизионной комиссии и председателя правления отражены в ст. 149, 150, 152 ЖК.

Члены товарищества собственников жилья вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органом управления товарищества собственников жилья (ч. 5 ст. 155 ЖК).

Размер обязательных платежей и (или) взносов членов товарищества собственников жилья, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется органами управления товарищества собственников жилья в соответствии с уставом товарищества собственников жилья (ч. 8 ст. 156 ЖК).

Расходы на содержание принадлежащего собственнику жилого помещения в многоквартирном доме, а также участие в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме определяются соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения (см. ст. 154 ЖК «Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги»).

Собственники жилых помещений имеют право на субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (ч. 2 ст. 159 ЖК).

14 глава. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги

Одной из важнейших обязанностей пользователя жилым помещением является своевременная оплата жилья и коммунальных услуг (ст. 153 ЖК).

Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги согласно ст. 153 ЖК возникает у:

нанимателя жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора;

арендатора жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения соответствующего договора аренды;

нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения такого договора;

члена жилищного кооператива с момента предоставления ему жилого помещения жилищным кооперативом;

собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на это помещение.

Обязанность нанимателя по договору социального найма своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги предусмотрены ст. 67 ЖК; ответственность за неисполнение такой обязанности – ст. 83 ЖК (см. также ст. 90 ЖК).

Такая обязанность установлена ст. 682 ГК по договору «коммерческого» найма; ответственность за ее нарушение предусмотрена ст. 687 ГК.

Согласно ст. 110 ЖК члены жилищного и жилищно-строительного кооператива своими средствами участвуют в содержании многоквартирного дома.

Что касается собственника, то согласно ч. 3 ст. 30 ЖК он несет бремя содержания своего жилого помещения, а также общего имущества собственников помещений в доме (квартире). Данное положение основано на ст. 210 ГК.

Следует иметь в виду, что законодатель предусматривает обязательное участие в расходах по оплате жилья и коммунальных услуг дееспособных членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма (ч. 2 ст. 69 ЖК) и бывших членов семьи нанимателя по такому договору (ч. 4 ст. 69 ЖК); членов семьи собственника жилого помещения (ч. 3 ст. 31 ЖК) и бывших членов его семьи согласно ч. 6 ст. 31 ЖК.

Жилищный кодекс, обозначив обязанность арендатора жилого помещения по оплате жилья и коммунальных услуг, не устанавливает структуру арендной платы (см. ст. 153 ЖК). Следует иметь в виду, что арендатором жилого помещения может быть лишь юридическое лицо (п. 2 ст. 671 ГК); вопросы арендной платы решаются в соответствии со ст. 614 ГК.

Что касается граждан, которые пользуются на основании договора найма жилым помещением, предоставленным им арендатором этого жилого помещения¹⁴⁵, то следует обратиться к ст. 682 ГК, посвященной вопросам платы за жилое помещение, занимаемое по договору найма.

Понятие платы за жилое помещение, структуры этой платы определено ст. 154 ЖК.

Плата за жилье и коммунальные услуги для нанимателя по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда включает:

плату за пользование жилым помещением (плата за наем);

¹⁴⁵ См. пункт 2 ст. 671 ГК.

плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;

плату за коммунальные услуги.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает:

плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

плату за коммунальные услуги.

Собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

Следует отметить, что граждане, признанные в установленном Кодексом порядке малоимущими гражданами (ст. 49 ЖК) и занимающие жилые помещения по договорам социального найма, освобождаются от внесения платы за пользование жилым помещением (платы за наем). Если же граждане перестают быть малоимущими, то, напомним, им должна устанавливаться плата за наем.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом.

Согласно ч. 2 ст. 155 ЖК плата вносится на основании соответствующих платежных документов, представленных в установленный срок.

Круг лиц, которые вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги, определен ч. 3—10 ст. 155 ЖК.

Наниматели (по договорам жилищного найма) в многоквартирном доме, управление которым осуществляется юридическим лицом независимо от организационно-правовой формы или индивидуальным предпринимателем (далее – управляющая организация), вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги управляющей организации. Если размер вносимой нанимателем жилого помещения платы меньше, чем размер платы, установленный договором управления, оставшаяся часть платы вносится наймодателем этого жилого помещения в порядке, согласованном с управляющей организацией.

Члены товарищества собственников жилья либо жилищного или иного кооператива, созданного в соответствии с федеральным законом с целью удовлетворения потребностей граждан в жилье (далее – иной специализированный кооператив), вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления товарищества либо жилищного или иного специализированного кооператива.

Не являющиеся членами товарищества собственников жилья либо жилищного или иного специализированного кооператива собственники помещений в многоквартирном доме, в котором создана одна из таких структур, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с товариществом (жилищным или иным специализированным кооперативом).

Собственники помещений в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество либо жилищный или иной специализированный кооператив и управление которым осу-

ществляется управляющей организацией, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги этой организации.

Собственники помещений в многоквартирном доме, осуществляющие непосредственное управление таким домом, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

Собственники жилых домов оплачивают услуги и работы по их содержанию и ремонту, а также вносят плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности. То же касается собственников помещений в многоквартирном доме.

За несвоевременное и (или) не полностью внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги предусматривается взимание пени (ч. 14 ст. 155 ЖК)¹⁴⁶.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда определяется исходя из занимаемой общей площади (в отдельных комнатах общежитий – исходя из площади этих комнат) жилого помещения.

Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) государственного или муниципального жилищного фонда устанавливается в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома.

Часть 3 ст. 156 ЖК определяет, что орган местного самоуправления (орган государственной власти в Москве и Санкт-Петербурге) устанавливает размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) и платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей по договорам жилищного найма; размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений (см. ст. 154 ЖК).

Порядок определения размера платы за жилое помещение для граждан, проживающих в жилых помещениях домов системы социального обслуживания, в жилых помещениях фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, а также в общежитиях, где в одной комнате проживают несколько граждан, устанавливается собственниками указанных жилых помещений.

Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на его капитальный ремонт принимается с учетом предложений управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

Обязанность по оплате таких расходов распространяется на всех собственников помещений в многоквартирном доме с момента возникновения права собственности на эти помещения. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего.

¹⁴⁶ См. статью 330 ГК.

Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления (в субъектах РФ – городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге – органом государственной власти соответствующего субъекта РФ).

Часть 4 ст. 154 ЖК содержит закрытый перечень коммунальных услуг: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления (в субъектах РФ – городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге – органом государственной власти соответствующего субъекта РФ) в порядке, установленном федеральным законом.

Изменение формы собственности, оснований пользования жилым помещением, образования или ликвидации товарищества собственников жилья либо жилищного или иного специализированного кооператива не влечет изменения размера платы за коммунальные услуги.

При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти (Федеральный закон от 27 марта 2008 г. № 160-ФЗ).

Полномочия органов государственной власти и органов местного самоуправления в области регулирования тарифов организаций коммунального комплекса, обеспечивающих электро-, тепло-, водоснабжение, водоотведение и очистку сточных вод, утилизацию (захоронение) твердых бытовых отходов, а также надбавок к ценам (тарифам) для потребителей и надбавок к тарифам на товары и услуги организаций коммунального комплекса, определены Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса»¹⁴⁷. Согласно данному Закону подлежат утверждению:

основы ценообразования и правила регулирования тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса, тарифов на подключение к системам коммунальной инфраструктуры, тарифов организаций коммунального комплекса на подключение, надбавок к тарифам на товары и услуги организаций коммунального комплекса и надбавок к ценам (тарифам) для потребителей, включая установление предельных индексов и порядок расчета индексов фактического изменения тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса с учетом надбавок к тарифам на товары и услуги организаций коммунального комплекса;

правила, обязательные для сторон при совершении и исполнении ими публичных договоров о подключении к системам коммунальной инфраструктуры.

Органы исполнительной власти субъектов РФ, в частности, определяют метод регулирования тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса; устанавливают тарифы на товары и услуги организаций коммунального комплекса в соответствии с предельным индексом, установленным федеральным органом исполнительной власти в области регулирования тарифов и надбавок для соответствующего субъекта РФ, с учетом инвести-

¹⁴⁷ СЗ РФ. 2005. № 1. Ст. 36.

ционных программ организаций коммунального комплекса, утвержденных представительными органами местного самоуправления.

Органы местного самоуправления в области регулирования тарифов и надбавок в числе прочего устанавливают:

надбавки к ценам (тарифам) для потребителей;

тарифы на товары и услуги организаций коммунального комплекса и надбавки к тарифам на товары и услуги организаций коммунального комплекса в соответствии с предельным индексом, установленным органом регулирования субъекта РФ для соответствующего муниципального образования;

тарифы на подключение к системам коммунальной инфраструктуры;

тарифы организаций коммунального комплекса на подключение.

Субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг предоставляются гражданам в случае, если их расходы на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (расчитанные исходя из размера регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, и размера регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг, устанавливаемого по правилам ч. 6 ст. 159 ЖК) превышают величину, соответствующую максимально допустимой доле таких расходов в совокупном доходе семьи.

Размеры региональных стандартов нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, стоимости жилищно-коммунальных услуг и максимально допустимой доли расходов граждан на оплату помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи устанавливаются субъектом РФ. Для семей со среднедушевым доходом ниже установленного прожиточного минимума максимально допустимая доля расходов уменьшается в соответствии с поправочным коэффициентом, равным отношению среднедушевого дохода семьи к прожиточному минимуму.

Право на субсидии имеют следующие граждане:

пользователи жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

наниматели по договорам найма жилых помещений частного жилищного фонда;

члены жилищных кооперативов;

собственники жилых помещений.

Субсидии предоставляются органом местного самоуправления или уполномоченным им учреждением гражданам на основании их заявлений с учетом постоянно проживающих совместно с ними членов их семей¹⁴⁸.

Субсидии предоставляются гражданам при отсутствии у них задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, а также если они заключили и (или) выполнили соглашения по ее погашению.

Правила предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг утверждены постановлением Правительства РФ от 14 декабря 2005 г. № 761¹⁴⁹.

¹⁴⁸ В отношении членов семьи см.: ст. 69 ЖК (члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма), ст. 31 ЖК (собственника жилого помещения), ч. 6 ст. 100 ЖК (нанимателя жилого помещения специализированного жилья).

¹⁴⁹ СЗ РФ. 2005. № 51. Ст. 5547.

Приложения

Приложение 1 ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

Аварийные дома

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 (см. постановление Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47).

Аналогия закона

В случаях, если жилищные отношения не урегулированы жилищным законодательством или соглашением участников таких отношений, и при отсутствии норм гражданского или иного законодательства, прямо регулирующих такие отношения, к ним, если это не противоречит их существу, применяется жилищное законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона) (ч. 1 ст. 7 ЖК).

Аналогия права

При невозможности использования аналогии закона права и обязанности участников жилищных отношений определяются исходя из общих начал и смысла жилищного законодательства (аналогия права) и требований добросовестности, гуманности, разумности и справедливости (ч. 2 ст. 7 ЖК).

Арендатор жилого помещения

Арендатором жилого помещения является юридическое лицо. Согласно ст. 671 ГК юридическим лицам жилое помещение может быть предоставлено во владение и (или) пользование на основе договора аренды или иного договора.

Арендатор может использовать жилое помещение только для проживания граждан.

Временные жильцы

Наниматель жилого помещения по договору социального найма и проживающие совместно с ним члены его семьи по взаимному согласию и с предварительным уведомлением наймодателя вправе разрешить безвозмездное проживание в занимаемом ими жилком помещении по договору социального найма другим гражданам в качестве временно проживающих (временным жильцам). Наймодатель вправе запретить проживание временных жильцов в случае, если после их вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на каждого проживающего составит для отдельной квартиры менее учетной нормы, а для коммунальной квартиры – менее нормы предоставления (ч. 1 ст. 80 ЖК; ст. 680 ГК).

Дееспособность

Дееспособность гражданина – это способность гражданина своими действиями приобретать и осуществлять гражданские права, создавать для себя гражданские обязанности и исполнять их. Дееспособность в полном объеме (по общему правилу) возникает с наступлением совершеннолетия, т.е. по достижении 18 лет; возможно наступление полной дееспособности до достижения этого возраста на условиях, установленных ст. 21 ГК.

Несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет, а также малолетние в возрасте от 6 до 14 лет наделяются частичной дееспособностью (ст. 26, 28 ГК).

Обратимся к Жилищному кодексу. Так, согласно ст. 111 ЖК право на вступление в жилищные кооперативы имеют граждане, достигшие 16 лет. Дети-сироты, оставшиеся без попечения родителей, а также лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей в установленных п. 2 ч. 2 ст. 57 ЖК случаях, имеют право на внеочередное обеспечение жильем. Статьями 31 и 69 ЖК предусматривается солидарная ответственность дееспособных членов семьи (соответственно) собственника и нанимателя жилого помещения по договору социального найма по обязательствам, вытекающим из пользования жильем.

Деприватизация жилых помещений (передача приватизированных жилых помещений в государственную или муниципальную собственность)

Собственником жилых помещений, приобретенных в собственность в порядке приватизации, предоставлено право передать эти жилые помещения в государственную или муниципальную собственность (с последующим заключением договора социального найма). В литературе такая передача получила обозначение «деприватизация».

Договор жилищного найма

По договору найма жилого помещения одна сторона – собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) – обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем (п. 1 ст. 671 ГК).

Договор социального найма

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 Жилищным кодексом (ч. 1 ст. 60 ЖК).

Жилищное законодательство

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

Жилищные отношения

Жилищные отношения – это главным образом отношения, обеспечивающие удовлетворение потребности граждан в жилье. В их число входят отношения, складывающиеся по поводу: учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий; предоставления жилых помещений; пользования жилыми помещениями; использования жилищного фонда; оплаты жилья; управления жилищным фондом, его содержания и др.

Жилищный фонд

Жилищный фонд – совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации (ч. 1 ст. 19 ЖК).

Жилое помещение

Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (ч. 2 ст. 15 ЖК).

Замена жилого помещения

В соответствии со ст. 67 ЖК наниматель жилого помещения по договору социального найма вправе осуществлять замену жилья, которое он занимает, на жилое помещение меньшего размера. Согласно ст. 81 ЖК наниматель вправе обратиться к наймодателю с просьбой о предоставлении ему другого жилья взамен занимаемого при наличии следующих условий:

- а) общая площадь занимаемого им жилья превышает *норму предоставления* (из расчета на каждого члена семьи);
- б) все проживающие вместе с ним члены семьи, включая временно отсутствующих, согласны на такую замену.

Изменение договора социального найма

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

Дееспособный член семьи нанимателя с согласия остальных членов своей семьи и наймодателя вправе требовать признания себя нанимателем по ранее заключенному договору социального найма вместо первоначального нанимателя. Такое же право принадлежит в случае смерти нанимателя любому дееспособному члену семьи умершего нанимателя (ст. 82 ЖК).

Наймодатель

Наймодатель является стороной договора жилищного найма (социального, коммерческого), которая обязуется предоставить другой стороне – нанимателю жилое помещение во владение и пользование для проживания в нем (ст. 60 ЖК, ст. 671 ГК).

Наниматель

Наниматель является стороной договора жилищного найма (социального, коммерческого), получающей от наймодателя (другой стороны договора) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем (ст. 60 ЖК, 671 ГК).

Недееспособность

Недееспособными считаются граждане, которые вследствие психического расстройства не могут понимать значение своих действий или руководить ими, и поэтому признаны недееспособными в судебном порядке. От имени таких граждан сделки совершают их опекуны (п. 1, 2 ст. 29 ГК).

Непригодное для проживания жилое помещение

Постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47 утверждено Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу и реконструкции.

Согласно этому Положению непригодными для проживания признаются жилые дома, жилые помещения: имеющие определенный физический износ; находящиеся в аварийном состоянии; в которых выявлено вредное воздействие факторов среды обитания (разд. III Положения).

Неприкосновенность жилища

Согласно ст. 3 ЖК никто не вправе проникать в жилище без согласия проживающих в нем на законном основании граждан, иначе как в предусмотренных этим Кодексом целях, в определенных другим федеральным законом случаях и в порядке или на основании судебного решения (см. также ст. 25 Конституции РФ).

Норма предоставления

Нормой предоставления площади жилого помещения по договору социального найма является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определя-

ется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма (ч. 1 ст. 50 ЖК).

Обмен жилыми помещениями

Наниматель жилого помещения по договору социального найма с согласия в письменной форме наймодателя и проживающих совместно с ним членов его семьи, в том числе временно отсутствующих членов его семьи, вправе осуществить обмен занимаемого ими жилого помещения на жилое помещение, предоставленное по договору социального найма другому нанимателю (ч. 1 ст. 72 ЖК).

Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее – общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности (ч. 1 ст. 36 ЖК).

Перепланировка

Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения (ч. 2 ст. 25 ЖК).

Переустройство

Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения (ч. 1 ст. 25 ЖК).

Плата за коммунальные услуги

Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) (ч. 4 ст. 154 ЖК).

Плата за наем

Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) государственного или муниципального жилищного фонда устанавливается в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома (ч. 4 ст. 156 ЖК).

Плата за содержание и ремонт жилого помещения

Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства (ч. 1 ст. 156 ЖК).

Поднаем жилого помещения

Наниматель жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, с согласия в письменной форме наймодателя и проживающих совместно с ним членов его семьи вправе передать часть занимаемого им жилого помещения, а в случае временного выезда все жилое помещение в поднаем. Договор поднайма жилого помещения, предоста-

вленного по договору социального найма, может быть заключен при условии, если после его заключения общая площадь соответствующего жилого помещения на одного проживающего составит не менее учетной нормы, а в коммунальной квартире – не менее нормы предоставления (ч. 1 ст. 76 ЖК; ст. 685 ГК).

Приватизация

Под приватизацией понимается бесплатная передача гражданам РФ жилых помещений, занимаемых ими в государственном или муниципальном жилищном фонде (в том числе *находящихся в хозяйственном ведении или оперативном управлении*) на условиях договора социального найма. Граждане вправе с согласия всех совместно проживающих членов семьи, включая несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет, приобрести эти помещения в собственность. При этом жилые помещения передаются либо в общую собственность, либо в собственность одного из совместно проживающих лиц, в том числе несовершеннолетних (ст. 1, 2 Закона РФ от 4 июля 1991 г. № 154-І «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»).

Самоуправное занятие жилого помещения

Самоуправным занятием жилого помещения является вселение в помещение с нарушением установленных порядка и условий заселения этого жилого помещения. Заселение жилого помещения вне установленного порядка, без установленных оснований не влечет права пользования этим помещением, нет оснований говорить о возникновении жилищных отношений.

Специализированные жилые помещения

В качестве специализированных жилых помещений используются жилые помещения государственного и муниципального жилищных фондов. Использование жилого помещения в качестве специализированного жилого помещения допускается только после отнесения такого помещения к специализированному жилищному фонду с соблюдением требований и в порядке, которые установлены уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Включение жилого помещения в специализированный жилищный фонд с отнесением такого помещения к определенному виду специализированных жилых помещений и исключение жилого помещения из указанного фонда осуществляются на основании решений органа, осуществляющего управление государственным или муниципальным жилищным фондом (ч. 2 ст. 92 ЖК).

Учетная норма

Учетной нормой площади жилого помещения 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 (ч. 4 ст. 50 ЖК).

Приложение 2

КОНСТИТУЦИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

(с учетом поправок, внесенных Законами Российской Федерации о поправках к Конституции Российской Федерации от 30.12.2008 № 6-ФКЗ и от 30.12.2008 № 7-ФКЗ)

(извлечения)

Статья 6

2. Каждый гражданин Российской Федерации обладает на ее территории всеми правами и свободами и несет равные обязанности, предусмотренные Конституцией Российской Федерации.

Статья 7

1. Российская Федерация – социальное государство, политика которого направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека.

2. В Российской Федерации охраняются труд и здоровье людей, устанавливается гарантированный минимальный размер оплаты труда, обеспечивается государственная поддержка семьи, материнства, отцовства и детства, инвалидов и пожилых граждан, развивается система социальных служб, устанавливаются государственные пенсии, пособия и иные гарантии социальной защиты.

Статья 15

1. Конституция Российской Федерации имеет высшую юридическую силу, прямое действие и применяется на всей территории Российской Федерации. Законы и иные правовые акты, принимаемые в Российской Федерации, не должны противоречить Конституции Российской Федерации.

Статья 17

3. Осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц.

Статья 25

Жилище неприкосновенно. Никто не вправе проникать в жилище против воли проживающих в нем лиц иначе как в случаях, установленных федеральным законом, или на основании судебного решения.

Статья 27

1. Каждый, кто законно находится на территории Российской Федерации, имеет право свободно передвигаться, выбирать место пребывания и жительства.

Статья 35

1. Право частной собственности охраняется законом.

2. Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами.

3. Никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.

Статья 40

1. Каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища.

2. Органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище.

3. Малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами.

Статья 46

1. Каждому гарантируется судебная защита его прав и свобод.

Статья 55

2. В Российской Федерации не должны издаваться законы, отменяющие или умаляющие права и свободы человека и гражданина.

3. Права и свободы человека и гражданина могут быть ограничены федеральным законом только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Статья 60

Гражданин Российской Федерации может самостоятельно осуществлять в полном объеме свои права и обязанности с 18 лет.

Статья 62

3. Иностранные граждане и лица без гражданства пользуются в Российской Федерации правами и несут обязанности наравне с гражданами Российской Федерации, кроме случаев, установленных федеральным законом или международным договором Российской Федерации.

Статья 130

1. Местное самоуправление в Российской Федерации обеспечивает самостоятельное решение населением вопросов местного значения, владение, пользование и распоряжение муниципальной собственностью.

2. Местное самоуправление осуществляется гражданами путем референдума, выборов, других форм прямого волеизъявления, через выборные и другие органы местного самоуправления.

Статья 133

Местное самоуправление в Российской Федерации гарантируется правом на судебную защиту, на компенсацию дополнительных расходов, возникших в результате решений, принятых органами государственной власти, запретом на ограничение прав местного самоуправления, установленных Конституцией Российской Федерации и федеральными законами.

Приложение 3

ГРАЖДАНСКИЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

(извлечения)

Принят

Государственной Думой

21 октября 1994 года

Статья 209. Содержание права собственности

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Статья 210. Бремя содержания имущества

Собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Статья 288. Собственность на жилое помещение

1. Собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением.

2. Жилые помещения предназначены для проживания граждан.

Гражданин – собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания членов его семьи.

Жилые помещения могут сдаваться их собственниками для проживания на основании договора.

3. Размещение в жилых домах промышленных производств не допускается.

Размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, определяемом жилищным законодательством.

Статья 289. Квартира как объект права собственности

Собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома (статья 290).

Статья 292. Права членов семьи собственников жилого помещения

1. Члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользования этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством.

Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением.

(абзац введен Федеральным законом от 15.05.2001 № 54-ФЗ, в ред. Федерального закона от 24.04.2008 № 49-ФЗ)

2. Переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом.

(в ред. федеральных законов от 15.05.2001 № 54-ФЗ, от 30.12.2004 № 213-ФЗ)

3. Члены семьи собственника жилого помещения могут требовать устранения нарушений их прав на жилое помещение от любых лиц, включая собственника помещения.

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

(п. 4 в ред. Федерального закона от 30.12.2004 № 213-ФЗ)

Статья 293. Прекращение права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение

Если собственник жилого помещения использует его не по назначению, систематически нарушает права и интересы соседей либо бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, орган местного самоуправления может предупредить собственника о необходимости устранить нарушения, а если они влекут разрушение помещения – также назначить собственнику соразмерный срок для ремонта помещения.

Если собственник после предупреждения продолжает нарушать права и интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению либо без уважительных причин не произведет необходимый ремонт, суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

Статья 558. Особенности продажи жилых помещений

1. Существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением.

2. Договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Статья 671. Договор найма жилого помещения

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

2. Юридическим лицам жилое помещение может быть предоставлено во владение и (или) пользование на основе договора аренды или иного договора. Юридическое лицо может использовать жилое помещение только для проживания граждан.

Приложение 4

КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ОБ АДМИНИСТРАТИВНЫХ ПРАВОНАРУШЕНИЯХ (извлечения)

Принят
Государственной Думой
20 декабря 2001 года
Одобрен
Советом Федерации
26 декабря 2001 года

Статья 7.21. Нарушение правил пользования жилыми помещениями

1. Порча жилых домов, жилых помещений, а равно порча их оборудования, самовольное переоборудование жилых домов и (или) жилых помещений либо использование их не по назначению —

влечет предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи до одной тысячи пятисот рублей.

(в ред. Федерального закона от 22.06.2007 № 116-ФЗ)

2. Самовольная перепланировка жилых помещений в многоквартирных домах — влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от двух тысяч до двух тысяч пятисот рублей.

(в ред. Федерального закона от 22.06.2007 № 116-ФЗ)

Статья 7.22. Нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений

Нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений либо порядка и правил признания их непригодными для постоянного проживания и перевода их в нежилые, а равно переоборудование жилых домов и (или) жилых помещений без согласия нанимателя (собственника), если переоборудование существенно изменяет условия пользования жилым домом и (или) жилым помещением, —

влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от четырех тысяч до пяти тысяч рублей; на юридических лиц — от сорока тысяч до пятидесяти тысяч рублей.

(в ред. Федерального закона от 22.06.2007 № 116-ФЗ)

Статья 7.23. Нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами

Нарушение нормативного уровня или режима обеспечения населения коммунальными услугами —

влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пяти сот до одной тысячи рублей; на юридических лиц — от пяти тысяч до десяти тысяч рублей.

(в ред. Федерального закона от 22.06.2007 № 116-ФЗ)

Приложение 5

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН «О ВETERАНАХ»

(извлечение)

Принят

Государственной Думой

16 декабря 1994 года

Статья 23.2. Обеспечение мер социальной поддержки ветеранов по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, а также по обеспечению их жильем

(введена Федеральным законом от 29.12.2004 № 199-ФЗ)

1. Российская Федерация передает органам государственной власти субъектов Российской Федерации полномочия по предоставлению мер социальной поддержки по оплате жилищно-коммунальных услуг и по обеспечению жильем категорий граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, вставших на учет до 1 января 2005 года, установленных статьями 14, 15, 16, 17, 18, 19 и 21 настоящего Федерального закона.

2. Средства на реализацию передаваемых полномочий по предоставлению указанных в пункте 1 настоящей статьи мер социальной поддержки предусматриваются в составе Федерального фонда компенсаций, образованного в федеральном бюджете, в виде субвенций.

3. Объем средств, предусмотренный в Федеральном фонде компенсаций бюджетам субъектов Российской Федерации, определяется:

1) по оплате жилищно-коммунальных услуг исходя из числа лиц, имеющих право на указанные меры социальной поддержки; утвержденных Правительством Российской Федерации федерального стандарта предельной стоимости предоставляемых жилищно-коммунальных услуг на 1 квадратный метр общей площади жилья в месяц и федерального стандарта социальной нормы площади жилья, применяемых для расчета межбюджетных трансфертов;

2) по обеспечению жильем исходя из числа лиц, имеющих право на указанные меры социальной поддержки; общей площади жилья 22 квадратных метра и средней рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по субъекту Российской Федерации, устанавливаемой федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации, следующих категорий граждан:

инвалидов Великой Отечественной войны;

участников Великой Отечественной войны, в том числе военнослужащих, проходивших военную службу в воинских частях, учреждениях, военно-учебных заведениях, не входивших в состав действующей армии, в период с 22 июня 1941 года по 3 сентября 1945 года не менее шести месяцев, военнослужащих, награжденных орденами или медалями СССР за службу в указанный период;

лиц, работавших в период Великой Отечественной войны на объектах противовоздушной обороны, местной противовоздушной обороны, строительстве оборонительных сооружений, военно-морских баз, аэродромов и других военных объектов в пределах тыловых границ действующих фронтов, операционных зон действующих флотов, на прифронтовых участках железных и автомобильных дорог, а также членов экипажей судов транспортного флота, интернированных в начале Великой Отечественной войны в портах других государств;

лиц, награжденных знаком «Жителю блокадного Ленинграда»;

членов семей погибших (умерших) инвалидов Великой Отечественной войны и участников Великой Отечественной войны, членов семей погибших в Великой Отечественной

войне лиц из числа личного состава групп самозащиты объектов и аварийных команд местной противовоздушной обороны, а также членов семей погибших работников госпиталей и больниц города Ленинграда;

(пп. 2 в ред. Федерального закона от 22.07.2008 № 153-ФЗ)

3) по обеспечению жильем исходя из числа лиц, имеющих право на указанные меры социальной поддержки; общей площади жилья 18 квадратных метров и средней рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по субъекту Российской Федерации, устанавливаемой федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации, следующих категорий граждан:

инвалидов боевых действий, а также военнослужащих и лиц рядового и начальствующего состава органов внутренних дел, Государственной противопожарной службы, учреждений и органов уголовно-исполнительной системы, ставших инвалидами вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при исполнении обязанностей военной службы (служебных обязанностей);

ветеранов боевых действий;

членов семей погибших (умерших) инвалидов боевых действий и ветеранов боевых действий, членов семей военнослужащих, лиц рядового и начальствующего состава органов внутренних дел, Государственной противопожарной службы, учреждений и органов уголовно-исполнительной системы и органов государственной безопасности, погибших при исполнении обязанностей военной службы (служебных обязанностей), членов семей военнослужащих, погибших в плену, признанных в установленном порядке пропавшими без вести в районах боевых действий.

(пп. 3 введен Федеральным законом от 22.07.2008 № 153-ФЗ)

4. Субвенции зачисляются в установленном для исполнения федерального бюджета порядке на счета бюджетов субъектов Российской Федерации.

5. Порядок расходования и учета средств на предоставление субвенций устанавливается Правительством Российской Федерации.

6. Форма предоставления указанных мер социальной поддержки определяется нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации.

7. Органы государственной власти субъектов Российской Федерации ежеквартально представляют в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий выработку единой государственной финансовой, кредитной, денежной политики, отчет о расходовании предоставленных субвенций с указанием численности лиц, имеющих право на указанные меры социальной поддержки, категорий получателей мер социальной поддержки, а в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий выработку единой государственной политики в сфере здравоохранения, социального развития, труда и защиты прав потребителей, – список лиц, которым предоставлены меры социальной поддержки, с указанием категорий получателей, основания получения мер социальной поддержки, размера занимаемой площади и стоимости предоставляемого или приобретаемого жилья. При необходимости дополнительные отчетные данные представляются в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

8. Средства на реализацию указанных полномочий носят целевой характер и не могут быть использованы на другие цели.

9. В случае использования средств не по целевому назначению уполномоченный федеральный орган исполнительной власти вправе осуществить взыскание указанных средств в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

10. Контроль за расходованием средств осуществляется федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору в финансово-бюджетной сфере, федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по

контролю и надзору в сфере здравоохранения и социального развития, Счетной палатой Российской Федерации.

11. Определение порядка предоставления жилых помещений (по договору социального найма либо в собственность) гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, вставшим на учет до 1 января 2005 года, устанавливается законодательством субъектов Российской Федерации.

12. Органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе делегировать законами субъектов Российской Федерации органы местного самоуправления полномочиями, указанными в пункте 1 настоящей статьи.

(п. 12 введен Федеральным законом от 18.10.2007 № 230-ФЗ)

Приложение 6

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН «О СОЦИАЛЬНОЙ ЗАЩИТЕ ИНВАЛИДОВ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ» (извлечения)

Принят
Государственной Думой
20 июля 1995 года
Одобрен
Советом Федерации
15 ноября 1995 года

Статья 17. Обеспечение инвалидов жилой площадью (в ред. Федерального закона от 29.12.2004 № 199-ФЗ)

Инвалиды и семьи, имеющие детей-инвалидов, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, принимаются на учет и обеспечиваются жилыми помещениями в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.

Обеспечение за счет средств федерального бюджета жильем инвалидов и семей, имеющих детей-инвалидов, нуждающихся в улучшении жилищных условий, вставших на учет до 1 января 2005 года, осуществляется в соответствии с положениями статьи 28.2 настоящего Федерального закона.

Инвалиды и семьи, имеющие детей-инвалидов, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, вставшие на учет после 1 января 2005 года, обеспечиваются жилым помещением в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации.

Определение порядка предоставления жилых помещений (по договору социального найма либо в собственность) гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, вставшим на учет до 1 января 2005 года, устанавливается законодательством субъектов Российской Федерации.

Жилые помещения предоставляются инвалидам, семьям, имеющим детей-инвалидов, с учетом состояния здоровья и других заслуживающих внимания обстоятельств.

Инвалидам может быть предоставлено жилое помещение по договору социального найма общей площадью, превышающей норму предоставления на одного человека (но не более чем в два раза), при условии, если они страдают тяжелыми формами хронических заболеваний, предусмотренных перечнем, устанавливаемым уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

(в ред. Федерального закона от 23.07.2008 № 160-ФЗ)

Плата за жилое помещение (плата за социальный наем, а также за содержание и ремонт жилого помещения), предоставленное инвалиду по договору социального найма с превышением нормы предоставления площади жилых помещений, определяется исходя из занимаемой общей площади жилого помещения в одинарном размере с учетом предоставляемых льгот.

Жилые помещения, занимаемые инвалидами, оборудуются специальными средствами и приспособлениями в соответствии с индивидуальной программой реабилитации инвалида.

Инвалиды, проживающие в стационарных учреждениях социального обслуживания и желающие получить жилое помещение по договору социального найма, подлежат принятию

на учет для улучшения жилищных условий независимо от размера занимаемой площади и обеспечиваются жилыми помещениями наравне с другими инвалидами.

Дети-инвалиды, проживающие в стационарных учреждениях социального обслуживания, являющиеся сиротами или оставшиеся без попечения родителей, по достижении возраста 18 лет подлежат обеспечению жилыми помещениями вне очереди, если индивидуальная программа реабилитации инвалида предусматривает возможность осуществлять самообслуживание и вести ему самостоятельный образ жизни.

Жилое помещение в домах государственного или муниципального жилищного фонда, занимаемое инвалидом по договору социального найма, при помещении инвалида в стационарное учреждение социального обслуживания сохраняется за ним в течение шести месяцев.

Специально оборудованные жилые помещения в домах государственного или муниципального жилищного фонда, занимаемые инвалидами по договору социального найма, при их освобождении заселяются в первую очередь нуждающимися в улучшении жилищных условий другими инвалидами.

Инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов, предоставляется скидка не ниже 50 процентов на оплату жилого помещения (в домах государственного или муниципального жилищного фонда) и оплату коммунальных услуг (независимо от принадлежности жилищного фонда), а в жилых домах, не имеющих центрального отопления, – на стоимость топлива, приобретаемого в пределах норм, установленных для продажи населению.

Инвалидам и семьям, имеющим в своем составе инвалидов, предоставляется право на первоочередное получение земельных участков для индивидуального жилищного строительства, ведения подсобного и дачного хозяйства и садоводства.

Статья 28.2. Обеспечение мер социальной поддержки инвалидов по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, а также по обеспечению жильем инвалидов и семей, имеющих детей-инвалидов

(введена Федеральным законом от 29.12.2004 № 199-ФЗ)

Российская Федерация передает органам государственной власти субъектов Российской Федерации полномочия по предоставлению мер социальной поддержки инвалидов по оплате жилого помещения и коммунальных услуг и по обеспечению жильем инвалидов и семей, имеющих детей-инвалидов, нуждающихся в улучшении жилищных условий, вставших на учет до 1 января 2005 года.

Средства на реализацию передаваемых полномочий по предоставлению указанных мер социальной поддержки предусматриваются в составе Федерального фонда компенсаций, образованного в федеральном бюджете, в виде субвенций.

Объем средств, предусмотренный в Федеральном фонде компенсаций бюджетам субъектов Российской Федерации, определяется:

по оплате жилищно-коммунальных услуг исходя из числа лиц, имеющих право на указанные меры социальной поддержки; утвержденных Правительством Российской Федерации федерального стандарта предельной стоимости предоставляемых жилищно-коммунальных услуг на 1 квадратный метр общей площади жилья в месяц и федерального стандарта социальной нормы площади жилья, применяемых для расчета межбюджетных трансфертов;

по обеспечению жильем инвалидов и семей, имеющих детей-инвалидов, исходя из числа лиц, имеющих право на указанные меры социальной поддержки; общей площади жилья 18 квадратных метров и средней рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по субъекту Российской Федерации, устанавливаемой федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации.

Субвенции зачисляются в установленном для исполнения федерального бюджета порядке на счета бюджетов субъектов Российской Федерации.

Порядок расходования и учета средств на предоставление субвенций устанавливается Правительством Российской Федерации.

Форма предоставления указанных мер социальной поддержки определяется нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации.

Органы государственной власти субъектов Российской Федерации ежеквартально представляют в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий выработку единой государственной финансовой, кредитной, денежной политики, отчет о расходовании предоставленных субвенций с указанием численности лиц, имеющих право на указанные меры социальной поддержки, категорий получателей мер социальной поддержки, а в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий выработку единой государственной политики в сфере здравоохранения, социального развития, труда и защиты прав потребителей, – список лиц, которым предоставлены меры социальной поддержки, с указанием категорий получателей, основания получения мер социальной поддержки, размера занимаемой площади и стоимости предоставляемого или приобретаемого жилья. При необходимости дополнительные отчетные данные представляются в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

Средства на реализацию указанных полномочий носят целевой характер и не могут быть использованы на другие цели.

В случае использования средств не по целевому назначению уполномоченный федеральный орган исполнительной власти вправе осуществить взыскание указанных средств в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Контроль за расходованием средств осуществляется федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору в финансово-бюджетной сфере, федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору в сфере здравоохранения и социального развития, Счетной палатой Российской Федерации.

Органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе наделять законами субъектов Российской Федерации органы местного самоуправления полномочиями по предоставлению мер социальной поддержки, указанных в части первой настоящей статьи.

(часть одиннадцатая введена Федеральным законом от 18.10.2007 № 230-ФЗ)

Приложение 7

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН «О ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ ГАРАНТИЯХ ПО СОЦИАЛЬНОЙ ПОДДЕРЖКЕ ДЕТЕЙ-СИРОТ И ДЕТЕЙ, ОСТАВШИХСЯ БЕЗ ПОПЕЧЕНИЯ РОДИТЕЛЕЙ» (извлечение)

Принят
Государственной Думой
4 декабря 1996 года
Одобен
Советом Федерации
10 декабря 1996 года

Статья 8. Дополнительные гарантии прав на имущество и жилое помещение

1. Дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, а также дети, находящиеся под опекой (попечительством), имевшие закрепленное жилое помещение, сохраняют на него право на весь период пребывания в образовательном учреждении или учреждении социального обслуживания населения, а также в учреждениях всех видов профессионального образования независимо от форм собственности, на период службы в рядах Вооруженных Сил Российской Федерации, на период нахождения в учреждениях, исполняющих наказание в виде лишения свободы.

(в ред. Федерального закона от 08.02.1998 № 17-ФЗ)

Дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, а также дети, находящиеся под опекой (попечительством), не имеющие закрепленного жилого помещения, после окончания пребывания в образовательном учреждении или учреждении социального обслуживания, а также в учреждениях всех видов профессионального образования, либо по окончании службы в рядах Вооруженных Сил Российской Федерации, либо после возвращения из учреждений, исполняющих наказание в виде лишения свободы, обеспечиваются органами исполнительной власти по месту жительства вне очереди жилой площадью не ниже установленных социальных норм.

(в ред. федеральных законов от 08.02.1998 № 17-ФЗ, от 22.08.2004 № 122-ФЗ)

Дополнительные гарантии прав детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, на имущество и жилое помещение устанавливаются законодательством субъектов Российской Федерации и относятся к расходным обязательствам субъектов Российской Федерации.

(абзац введен Федеральным законом от 22.08.2004 № 122-ФЗ)

2. Регистрационный учет детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, осуществляется как по месту жительства (место закрепления за ними жилой площади), так и по месту временного пребывания (учреждение для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, общежитие, семья опекуна (попечителя), приемная семья).

Снятие детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, с регистрационного учета по месту жительства или по месту пребывания осуществляется только с согласия органов опеки и попечительства.

3—7. Утратили силу. — Федеральный закон от 22.08.2004 № 122-ФЗ.

Приложение 8

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН «О СТАТУСЕ ВОЕННОСЛУЖАЩИХ» (извлечения)

Принят
Государственной Думой
6 марта 1998 года
Одобен
Советом Федерации
12 марта 1998 года

Статья 15. Право на жилище

1. Государство гарантирует военнослужащим предоставление жилых помещений или выделение денежных средств на их приобретение в порядке и на условиях, которые устанавливаются федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

(в ред. Федерального закона от 08.05.2006 № 66-ФЗ)

Военнослужащим – гражданам, проходящим военную службу по контракту, и совместно проживающим с ними членам их семей предоставляются не позднее трехмесячного срока со дня прибытия на новое место военной службы служебные жилые помещения по нормам и в порядке, которые предусмотрены федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, с учетом права на дополнительную жилую площадь. Служебные жилые помещения предоставляются в населенных пунктах, в которых располагаются воинские части, а при отсутствии возможности предоставить служебные жилые помещения в указанных населенных пунктах – в других близлежащих населенных пунктах.

(в ред. Федеральных законов от 11.11.2003 № 141-ФЗ, от 20.07.2004 № 71-ФЗ, от 22.08.2004 № 122-ФЗ)

Указанным военнослужащим, заключившим контракт о прохождении военной службы до 1 января 1998 года (за исключением курсантов военных образовательных учреждений профессионального образования), и совместно проживающим с ними членам их семей на первые пять лет военной службы предоставляются служебные жилые помещения или общежития. При продолжении военной службы свыше указанных сроков им предоставляются жилые помещения на общих основаниях.

На весь срок военной службы служебными жилыми помещениями обеспечиваются:

военнослужащие, назначенные на воинские должности после окончания военного образовательного учреждения профессионального образования и получения в связи с этим офицерского воинского звания (начиная с 1998 года), и совместно проживающие с ними члены их семей;

В соответствии с Федеральным законом от 06.07.2006 № 104-ФЗ с 1 января 2010 года абзац шестой пункта 1 статьи 15 будет изложен в новой редакции:

«офицеры, заключившие первый контракт о прохождении военной службы после 1 января 1998 года, и совместно проживающие с ними члены их семей;».

офицеры, призванные на военную службу в соответствии с указом Президента Российской Федерации, а также офицеры, заключившие первый контракт о прохождении военной службы после 1 января 1998 года, и совместно проживающие с ними члены их семей;

прапорщики и мичманы, сержанты и старшины, солдаты и матросы, являющиеся гражданами, поступившие на военную службу по контракту после 1 января 1998 года, и совместно проживающие с ними члены их семей.

(в ред. Федерального закона от 11.11.2003 № 141-ФЗ)

Служебные жилые помещения предоставляются на весь срок военной службы в закрытых военных городках военнослужащим – гражданам, проходящим военную службу по контракту, и совместно проживающим с ними членам их семей.

(в ред. Федерального закона от 11.11.2003 № 141-ФЗ)

К закрытым военным городкам относятся расположенные в населенных пунктах военные городки воинских частей, имеющие систему пропусков, а также отдельные обособленные военные городки воинских частей, расположенные вне населенных пунктов. Перечни закрытых военных городков утверждаются Правительством Российской Федерации по представлению Министерства обороны Российской Федерации (иного федерального органа исполнительной власти, в котором федеральным законом предусмотрена военная служба).

Военнослужащие – граждане, проходящие военную службу по контракту, и совместно проживающие с ними члены их семей обеспечиваются служебными жилыми помещениями в соответствии с нормами, установленными федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

(в ред. Федерального закона от 11.11.2003 № 141-ФЗ)

За военнослужащими, обеспечиваемыми служебными жилыми помещениями, на первые пять лет военной службы по контракту (не считая времени обучения в военных образовательных учреждениях профессионального образования) сохраняется право на жилые помещения, занимаемые ими до поступления на военную службу. Они не могут быть исключены из списков нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту жительства до призыва (поступления) на военную службу.

Военнослужащим – гражданам, обеспечиваемым на весь срок военной службы служебными жилыми помещениями и признанным нуждающимися в жилых помещениях в соответствии со статьей 51 Жилищного кодекса Российской Федерации, по достижении общей продолжительности военной службы 20 лет и более, а при увольнении с военной службы по достижении ими 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 предоставляются жилые помещения, находящиеся в федеральной собственности, по выбору указанных граждан в собственность бесплатно на основании решения федерального органа исполнительной власти, в котором предусмотрена военная служба, или по договору социального найма с указанным федеральным органом исполнительной власти по избранному постоянному месту жительства и в соответствии с нормами предоставления площади жилого помещения, предусмотренными статьей 15.1 настоящего Федерального закона. Порядок признания указанных лиц нуждающимися в жилых помещениях и порядок предоставления им жилых помещений в собственность бесплатно определяются Правительством Российской Федерации. Военнослужащие – граждане, не указанные в настоящем абзаце, при увольнении с военной службы освобождаются от предоставления служебных жилых помещений в порядке, определяемом жилищным законодательством Российской Федерации.

(в ред. федеральных законов от 11.11.2003 № 141-ФЗ, от 01.12.2008 № 225-ФЗ)

Военнослужащие, обеспечиваемые служебными жилыми помещениями, заключают с Министерством обороны Российской Федерации (иным федеральным органом исполни-

тельной власти, в котором федеральным законом предусмотрена военная служба) договор найма служебного жилого помещения. В указанном договоре определяется порядок предоставления служебного жилого помещения, его содержания и освобождения. Условия и порядок заключения такого договора определяются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

(в ред. федеральных законов от 08.05.2006 № 66-ФЗ, от 23.07.2008 № 160-ФЗ)

Военнослужащим, проходящим военную службу по контракту, предоставляется по их желанию право на вступление в жилищно-строительные (жилищные) кооперативы либо на получение ими земельных участков для строительства индивидуальных жилых домов.

Военнослужащие – граждане, проходящие военную службу по контракту, в период прохождения ими военной службы имеют право на улучшение жилищных условий с учетом норм, очередности и социальных гарантий, установленных федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

(в ред. федеральных законов от 11.11.2003 № 141-ФЗ, от 22.08.2004 № 122-ФЗ)

Военнослужащие – иностранные граждане размещаются на весь срок военной службы в общежитиях в воинских частях (военных городках).

(абзац введен Федеральным законом от 11.11.2003 № 141-ФЗ)

2. Жилищное строительство и приобретение жилого помещения для военнослужащих-граждан осуществляются за счет средств федерального бюджета федеральными органами исполнительной власти, в которых предусмотрена военная служба. Обеспечение жилым помещением военнослужащих-граждан, подлежащих увольнению с военной службы после 1 января 2005 года, осуществляется за счет средств федерального бюджета федеральными органами исполнительной власти.

(в ред. Федерального закона от 08.05.2006 № 66-ФЗ)

Обеспечение жилыми помещениями граждан, уволенных с военной службы и до 1 января 2005 года принятых на учет в муниципальных образованиях в соответствии с жилищным законодательством в качестве нуждающихся в жилых помещениях, осуществляется в соответствии с жилищным законодательством, а также за счет средств федерального бюджета путем выдачи государственных жилищных сертификатов органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации. В случаях и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации, для обеспечения жилыми помещениями граждан, уволенных с военной службы и до 1 января 2005 года принятых на учет в муниципальных образованиях в соответствии с жилищным законодательством в качестве нуждающихся в жилых помещениях, по выбору указанных граждан им могут предоставляться жилые помещения, находящиеся в федеральной собственности, в собственность бесплатно на основании решения уполномоченного федерального органа исполнительной власти или жилые помещения, переданные в порядке, установленном федеральным законом, из федеральной собственности в муниципальную собственность, по договору социального найма органом местного самоуправления по месту принятия указанных граждан на учет. Указанным гражданам жилые помещения, находящиеся в федеральной собственности или переданные из федеральной собственности в муниципальную собственность, предоставляются в соответствии с нормами предоставления площади жилого помещения, предусмотренными статьей 15.1 настоящего Федерального закона.

(в ред. Федерального закона от 01.12.2008 № 225-ФЗ)

(п. 2 в ред. Федерального закона от 22.08.2004 № 122-ФЗ)

3. Военнослужащие – граждане, проходящие военную службу по контракту, и члены их семей, прибывшие на новое место военной службы военнослужащих – граждан, до получения жилых помещений по нормам, установленным федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регистрируются по месту жительства,

в том числе по их просьбе по адресам воинских частей. Указанным военным служащим – гражданам и членам их семей до получения жилых помещений предоставляются служебные жилые помещения, пригодные для временного проживания, жилые помещения маневренного фонда или общежития.

(в ред. федеральных законов от 11.11.2003 № 141-ФЗ, от 01.12.2008 № 225-ФЗ)

В случае отсутствия указанных жилых помещений воинские части арендуют жилые помещения для обеспечения военных служащих – граждан и совместно проживающих с ними членов их семей или по желанию военных служащих – граждан ежемесячно выплачивают им денежную компенсацию за наем (поднаем) жилых помещений в порядке и размерах, которые определяются Правительством Российской Федерации.

(в ред. Федерального закона от 11.11.2003 № 141-ФЗ)

Органы местного самоуправления оказывают содействие воинским частям в предоставлении в аренду жилых помещений, пригодных для временного проживания военных служащих – граждан и членов их семей.

(в ред. Федерального закона от 11.11.2003 № 141-ФЗ)

Военнослужащие – иностранные граждане регистрируются по адресам воинских частей.

(абзац введен Федеральным законом от 11.11.2003 № 141-ФЗ)

4. Военнослужащим – гражданам, проходящим военную службу по контракту, имеющим в собственности индивидуальные жилые дома (квартиры) либо являющимся членами жилищно-строительных (жилищных) кооперативов, а также военнослужащим – гражданам, за которыми в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации сохраняются жилые помещения по месту жительства до поступления на военную службу или бронируются жилые помещения, при переводе на новое место военной службы в другую местность предоставляются совместно с проживающими с ними членами их семей на период военной службы в данной местности служебные жилые помещения или общежития. В случае отсутствия указанных жилых помещений командир воинской части действует в соответствии с пунктом 3 настоящей статьи.

(в ред. Федерального закона от 11.11.2003 № 141-ФЗ)

5. В случае освобождения жилых помещений, занимаемых военными служащими и совместно проживающими с ними членами их семей, за исключением жилых помещений, находящихся в их собственности, указанные помещения предоставляются другим военным служащим и членам их семей.

6. Военнослужащие – граждане, а также граждане, уволенные с военной службы, и члены их семей имеют право безвозмездно получать в собственность занимаемые ими жилые помещения в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами, за исключением служебных жилых помещений и жилых помещений в закрытых военных городках.

(в ред. Федерального закона от 11.11.2003 № 141-ФЗ)

7. Утратил силу. – Федеральный закон от 22.08.2004 № 122-ФЗ.

8. Офицеры в воинских званиях полковник, ему равном и выше, проходящие военную службу либо уволенные с военной службы по достижении ими предельного возраста пребывания на военной службе, состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями, а также командиры воинских частей, военнослужащие, имеющие почетные звания Российской Федерации, военнослужащие – преподаватели военных образовательных учреждений профессионального образования, военных кафедр при государственных образовательных учреждениях высшего профессионального образования, военнослужащие – научные работники, имеющие ученые степени и (или) ученые звания, имеют право на дополни-

тельную общую площадь жилого помещения размером не менее 15 квадратных метров и не более 25 квадратных метров.

(в ред. Федерального закона от 04.05.2006 № 61-ФЗ)

9. Военнослужащими, проходящими военную службу по контракту, направленными для прохождения военной службы за пределы территории Российской Федерации, в районы Крайнего Севера, приравненные к ним местности и другие местности с неблагоприятными климатическими или экологическими условиями, занимаемые ими жилые помещения в домах государственного или муниципального жилищного фонда бронируются, за исключением служебных жилых помещений, на все время их пребывания за пределами территории Российской Федерации или в указанных районах и местностях.

10. *Исключен. – Федеральный закон от 07.05.2002 № 49-ФЗ.*

11. Военнослужащие, проходящие военную службу по призыву, размещаются в соответствии с требованиями общевоинских уставов.

За военнослужащими, проходящими военную службу по призыву, курсантами военных образовательных учреждений профессионального образования сохраняются жилые помещения, занимаемые ими до призыва (поступления) на военную службу. Они не могут быть исключены из списков нуждающихся в улучшении жилищных условий.

12. Военнослужащим – гражданам, проходящим военную службу по контракту, и гражданам, уволенным с военной службы по достижении ими предельного возраста пребывания на военной службе, состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями, общая продолжительность военной службы которых составляет 10 лет и более, а также военнослужащим – гражданам, проходящим военную службу за пределами территории Российской Федерации, в районах Крайнего Севера, приравненных к ним местностях и других местностях с неблагоприятными климатическими или экологическими условиями, органы местного самоуправления вправе в первоочередном порядке предоставлять право на вступление в жилищно-строительные (жилищные) кооперативы либо выделять земельные участки для строительства индивидуальных жилых домов.

(в ред. федеральных законов от 11.11.2003 № 141-ФЗ, от 22.08.2004 № 122-ФЗ)

13. Военнослужащие – граждане, проходящие военную службу по контракту, общая продолжительность военной службы которых составляет 20 лет и более, не обеспеченные на момент увольнения с военной службы жилыми помещениями, не могут быть исключены без их согласия из списка очередников на получение жилых помещений (улучшение жилищных условий) по последнему перед увольнением месту военной службы и обеспечиваются жилыми помещениями в соответствии с настоящим Федеральным законом, федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

(в ред. Федерального закона от 11.11.2003 № 141-ФЗ)

Указанный порядок обеспечения жилыми помещениями распространяется и на военнослужащих – граждан, увольняемых с военной службы по достижении ими предельного возраста пребывания на военной службе, состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями, общая продолжительность военной службы которых составляет 10 лет и более.

(в ред. Федерального закона от 11.11.2003 № 141-ФЗ)

Абзацы третий – пятый утратили силу. – Федеральный закон от 22.08.2004 № 122-ФЗ.

Постановлением Конституционного Суда РФ от 05.04.2007 № 5-П пункт 14 статьи 15 (в редакции пункта 8 статьи 100 Федерального закона от 22.08.2004 № 122-ФЗ) в той мере, в какой на его основании возможность обеспечения жильем за счет средств федерального бюджета граждан, вставших на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий

и уволенных с военной службы до 1 января 2005 года, в отличие от граждан, уволенных или подлежащих увольнению с военной службы после 1 января 2005 года, ограничивается выдачей государственных жилищных сертификатов органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации по месту постановки на учет, признан не соответствующим Конституции РФ.

14. Обеспечение жилым помещением военнослужащих-граждан, имеющих общую продолжительность военной службы 10 лет и более, при увольнении с военной службы по достижении ими предельного возраста пребывания на военной службе, состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями и членов их семей при переезде места жительства осуществляется федеральными органами исполнительной власти, в которых предусмотрена военная служба, за счет средств федерального бюджета на строительство и приобретение жилого помещения, в том числе путем выдачи государственных жилищных сертификатов. Право на обеспечение жилым помещением на данных условиях предоставляется указанным гражданам один раз. Документы о сдаче жилых помещений Министерству обороны Российской Федерации (иному федеральному органу исполнительной власти, в котором федеральным законом предусмотрена военная служба) и снятии с регистрационного учета по прежнему месту жительства представляются указанными гражданами и совместно проживающими с ними членами их семей при получении жилого помещения по избранному месту жительства.

(в ред. федеральных законов от 22.08.2004 № 122-ФЗ, от 08.05.2006 № 66-ФЗ)

При невозможности обеспечить жилыми помещениями граждан, уволенных с военной службы, и членов их семей, вставших на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий до 1 января 2005 года в муниципальных образованиях, ежемесячно выплачивать им денежную компенсацию за счет средств федерального бюджета в порядке и размерах, которые определяются Правительством Российской Федерации.

(в ред. федеральных законов от 22.08.2004 № 122-ФЗ, от 08.05.2006 № 66-ФЗ)

Порядок обеспечения жилыми помещениями военнослужащих – граждан, проживающих в закрытых военных городках, при увольнении их с военной службы определяется федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

(в ред. Федерального закона от 11.11.2003 № 141-ФЗ)

Порядок предоставления социальных гарантий и возмещения расходов, связанных с предоставлением социальных гарантий, указанных в настоящем пункте, определяется Правительством Российской Федерации.

(в ред. Федерального закона от 22.08.2004 № 122-ФЗ)

15. Военнослужащим-гражданам, которые являются участниками накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих (далее также – участники накопительно-ипотечной системы), выделяются денежные средства на приобретение жилых помещений в порядке и на условиях, которые установлены федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации. К участникам накопительно-ипотечной системы относятся следующие военнослужащие-граждане:

лица, окончившие военные образовательные учреждения профессионального образования и получившие в связи с этим первое воинское звание офицера начиная с 1 января 2005 года. При этом указанные лица, заключившие первый контракт о прохождении военной службы до января 2005 года, могут стать участниками накопительно-ипотечной системы, изъявив такое желание;

офицеры, призванные на военную службу из запаса или поступившие в добровольном порядке на военную службу из запаса и заключившие первый контракт о прохождении военной службы начиная с 1 января 2005 года;

прапорщики и мичманы, общая продолжительность военной службы по контракту которых составит три года начиная с 1 января 2005 года. При этом указанные лица, заключившие первый контракт о прохождении военной службы до 1 января 2005 года, могут стать участниками накопительно-ипотечной системы, изъявив такое желание;

сержанты и старшины, солдаты и матросы, заключившие второй контракт о прохождении военной службы не ранее 1 января 2005 года, изъявившие желание стать участниками накопительно-ипотечной системы;

лица, окончившие военные образовательные учреждения профессионального образования в период после 1 января 2005 года до 1 января 2008 года и получившие первое воинское звание офицера в процессе обучения, могут стать участниками накопительно-ипотечной системы, изъявив такое желание;

лица, получившие первое воинское звание офицера в связи с поступлением на военную службу по контракту на воинскую должность, для которой штатом предусмотрено воинское звание офицера, начиная с 1 января 2005 года. При этом указанные лица, получившие первое воинское звание офицера до 1 января 2008 года, могут стать участниками накопительно-ипотечной системы, изъявив такое желание;

военнослужащие, получившие первое воинское звание офицера в связи с назначением на воинскую должность, для которой штатом предусмотрено воинское звание офицера, начиная с 1 января 2005 года, общая продолжительность военной службы по контракту которых составляет менее трех лет. При этом указанные лица, получившие первое воинское звание офицера до 1 января 2008 года, могут стать участниками накопительно-ипотечной системы, изъявив такое желание;

военнослужащие, окончившие курсы по подготовке младших офицеров и получившие в связи с этим первое воинское звание офицера начиная с 1 января 2005 года, общая продолжительность военной службы по контракту которых составляет менее трех лет. При этом указанные лица, получившие первое воинское звание офицера до 1 января 2008 года, могут стать участниками накопительно-ипотечной системы, изъявив такое желание.

На указанных выше военнослужащих-граждан и членов их семей не распространяется действие абзаца двенадцатого пункта 1, пунктов 13 и 14 настоящей статьи, а также абзацев второго и третьего пункта 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

(п. 15 в ред. Федерального закона от 04.12.2007 № 324-ФЗ)

Статья 15.1. Норма предоставления площади жилого помещения

(введена Федеральным законом от 01.12.2008 № 225-ФЗ)

1. Норма предоставления площади жилого помещения при предоставлении по договору социального найма жилых помещений, находящихся в федеральной собственности или переданных из федеральной собственности в муниципальную собственность, либо при предоставлении жилых помещений, находящихся в федеральной собственности, в собственность бесплатно на основании решения федерального органа исполнительной власти составляет восемнадцать квадратных метров общей площади жилого помещения на одного человека.

2. С учетом конструктивных и технических параметров многоквартирных домов размер общей площади жилых помещений, указанных в пункте 1 настоящей статьи, может превышать размер общей площади жилых помещений, определенный исходя из нормы предоставления площади жилого помещения, указанной в пункте 1 настоящей статьи, но не более чем на девять квадратных метров в общей сложности.

3. При предоставлении жилых помещений, указанных в пункте 1 настоящей статьи, одиноко проживающим военнослужащему-гражданину, гражданину, уволенному с военной службы, члену семьи погибшего (умершего) военнослужащего-гражданина, члену семьи

погибшего (умершего) гражданина, уволенного с военной службы, норма предоставления площади жилого помещения может быть превышена, но не более чем в два раза.

Приложение 9

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН «О ВВЕДЕНИИ В ДЕЙСТВИЕ ЖИЛИЩНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ» (извлечения)

Принят
Государственной Думой
22 декабря 2004 года
Одобрен
Советом Федерации
24 декабря 2004 года
Статья 6

1. С 1 марта 2005 года принятие на учет граждан в целях последующего предоставления им по договорам социального найма жилых помещений в государственном или муниципальном жилищном фонде осуществляется по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Жилищным кодексом Российской Федерации.

2. 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 Российской Федерации, а также в случае утраты ими оснований, которые до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации 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 Российской Федерации, с учетом положений настоящей части.

Статья 7

К отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в жилых домах, принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям и использовавшимся в качестве общежитий, и переданы в ведение органов местного самоуправления, применяются нормы Жилищного кодекса Российской Федерации о договоре социального найма.

Статья 13

Граждане, которые проживают в служебных жилых помещениях и жилых помещениях в общежитиях, предоставленных им до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, состоят в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 51 Жилищного кодекса Российской Федерации 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 Российской Федерации.

Статья 19

Действие положений части 4 статьи 31 Жилищного кодекса Российской Федерации не распространяется на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, если иное не установлено законом или договором.

Статья 20

Граждане, приватизировавшие жилые помещения, являющиеся для них единственным местом постоянного проживания, до 1 марта 2010 года вправе передать принадлежащие им на праве собственности и свободные от обязательств жилые помещения в государственную или муниципальную собственность, а соответствующие органы исполнительной власти, органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица обязаны принять их в собственность и заключить договоры социального найма этих жилых помещений с гражданами и членами их семей, проживающими в этих жилых помещениях, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

(в ред. Федерального закона от 30.06.2006 № 93-ФЗ)

Приложение 10

УКАЗ ПРЕЗИДЕНТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ «ОБ ОБЕСПЕЧЕНИИ ЖИЛЬЕМ ВЕТЕРАНОВ ВЕЛИКОЙ ОТЕЧЕСТВЕННОЙ ВОЙНЫ 1941—1945 ГОДОВ»

В связи с предстоящим 65-летием Победы в Великой Отечественной войне 1941—1945 годов, отдавая дань глубокого уважения ветеранам войны, постановляю:

1. Считать необходимым завершить до 1 мая 2010 г. обеспечение жильем нуждающихся в улучшении жилищных условий и вставших на учет до 1 марта 2005 г. ветеранов Великой Отечественной войны, членов семей погибших (умерших) инвалидов и участников Великой Отечественной войны, имеющих право на соответствующую социальную поддержку согласно Федеральному закону от 12 января 1995 г. № 5-ФЗ «О ветеранах».

2. Правительству Российской Федерации:

а) в 2-месячный срок разработать и внести в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации проект федерального закона, предусматривающего обеспечение жильем за счет средств федерального бюджета лиц, названных в пункте 1 настоящего Указа, исходя из общей площади жилья на одного человека 22 кв. метра;

б) предусмотреть при формировании проекта федерального бюджета на 2009 год и на плановый период 2010 и 2011 годов бюджетные ассигнования для финансирования мероприятий, предусмотренных настоящим Указом;

в) обеспечить заключение соглашений с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации по реализации мероприятий, предусмотренных настоящим Указом.

3. Предложить высшим должностным лицам (руководителям высших исполнительных органов государственной власти) субъектов Российской Федерации принять дополнительные меры по обеспечению жильем лиц, названных в пункте 1 настоящего Указа.

4. Полномочным представителям Президента Российской Федерации в федеральных округах обеспечить контроль за реализацией мероприятий, предусмотренных настоящим Указом.

5. Настоящий Указ вступает в силу со дня его подписания.

**Президент
Российской Федерации
Д. МЕДВЕДЕВ**

**Москва, Кремль
7 мая 2008 года
№ 714**

Приложение 11

**ФОРМА ЗАЯВЛЕНИЯ О ПЕРЕУСТРОЙСТВЕ И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКЕ
ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

Утверждена
постановлением Правительства
Российской Федерации
от 28 апреля 2005 г. № 266

**ФОРМА ЗАЯВЛЕНИЯ О ПЕРЕУСТРОЙСТВЕ И (ИЛИ)
ПЕРЕПЛАНИРОВКЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

В _____
(наименование органа местного самоуправления
муниципального образования)

ЗАЯВЛЕНИЕ

о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения

от _____
(указывается наниматель, либо арендатор,
либо собственник жилого помещения, либо собственники
жилого помещения, находящегося в общей собственности
двух и более лиц, в случае если ни один из
собственников либо иных лиц не уполномочен
в установленном порядке представлять их интересы)

Примечание. Для физических лиц указываются: фамилия, имя, отчество, реквизиты документа, удостоверяющего личность (серия, номер, кем и когда выдан), место жительства, номер телефона; для представителя физического лица указываются: фамилия, имя, отчество представителя, реквизиты доверенности, которая прилагается к заявлению. Для юридических лиц указываются: наименование, организационно-правовая форма, адрес места нахождения, номер телефона, фамилия, имя, отчество лица, уполномоченного представлять интересы юридического лица, с указанием реквизитов документа, удостоверяющего эти полномочия и прилагаемого к заявлению.

Место нахождения жилого помещения: _____

(указывается полный адрес: субъект Российской Федерации,

муниципальное образование, поселение, улица, дом,

корпус, строение, квартира (комната), подъезд, этаж)

Собственник(и) жилого помещения: _____

Прошу разрешить _____

(переустройство, перепланировку, переустройство
и перепланировку нужно указать)

жилого помещения, занимаемого на основании _____

(права собственности,

_____,

договора найма, договора аренды — нужно указать)

согласно прилагаемому проекту (проектной документации) переустройст-
ва и (или) перепланировки жилого помещения.

Срок производства ремонтно-строительных работ с «__» _____
200__ г. по «__» _____ 200__ г.

Режим производства ремонтно-строительных работ с _____ по _____
часов в _____ дни.

Обязуюсь:

осуществить ремонтно-строительные работы в соответствии с проек-
том (проектной документацией);

обеспечить свободный доступ к месту проведения ремонтно-строи-
тельных работ должностных лиц органа местного самоуправления муни-
ципального образования либо уполномоченного им органа для проверки
хода работ;

осуществить работы в установленные сроки и с соблюдением согласо-
ванного режима проведения работ.

Согласие на переустройство и (или) перепланировку получено от со-
вместно проживающих совершеннолетних членов семьи нанимателя жило-
го помещения по договору социального найма

от «__» _____ г. № _____:

№ п/п	Фамилия, имя, отчество	Документ, удостоверяющий личность (серия, номер, кем и когда выдан)	Подпись	Отметка о нотариальном заверении подписей лиц
1	2	3	4	5

К заявлению прилагаются следующие документы:

- 1) _____
(указывается вид и реквизиты правоустанавливающего документа
на переустраиваемое и (или) перепланируемое

жилое помещение (с отметкой: подлинник
или нотариально заверенная копия)

на _____ листах;

- 2) проект (проектная документация) переустройства и (или) перепланировки жилого помещения на _____ листах;

- 3) технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения на _____ листах;

- 4) заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения (представляется в случаях, если такое жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры) на _____ листах;

- 5) документы, подтверждающие согласие временно отсутствующих членов семьи нанимателя на переустройство и (или) перепланировку жилого помещения, на _____ листах (при необходимости);

- 6) иные документы: _____
(доверенности, выписки из уставов и др.)

Подписи лиц, подавших заявление¹⁵⁰:

«_» _____ 200_ г. (дата)	_____ (подпись заявителя)	_____ (расшифровка подписи заявителя)
«_» _____ 200_ г. (дата)	_____ (подпись заявителя)	_____ (расшифровка подписи заявителя)
«_» _____ 200_ г. _____		

Приложение 12

ТИПОВОЙ ДОГОВОР СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

¹⁵⁰ При пользовании жилым помещением на основании договора социального найма заявление подписывается нанимателем, указанным в договоре в качестве стороны, при пользовании жилым помещением на основании договора аренды – арендатором, при пользовании жилым помещением на праве собственности – собственником (собственниками).

Утвержден
постановлением Правительства
Российской Федерации
от 21 мая 2005 г. № 315

ТИПОВОЙ ДОГОВОР СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

№ _____

_____ «__» _____ 200__ г.
(наименование муниципального образования) (дата, месяц, год)

(наименование уполномоченного органа государственной власти
Российской Федерации, органа государственной власти субъекта
Российской Федерации, органа местного самоуправления либо
иного уполномоченного собственником лица)
действующий от имени собственника жилого помещения _____

(указать собственника: Российская Федерация, субъект
Российской Федерации, муниципальное образование)
на основании _____ от «__» _____ г. № _____,
(наименование уполномочивающего документа)
именуемый в дальнейшем Наймодатель, с одной стороны, и гражда-
нин(ка) _____,
(фамилия, имя, отчество)

именуемый в дальнейшем Наниматель, с другой стороны, на основании ре-
шения о предоставлении жилого помещения от «__» _____ 200__ г.
№ _____ заключили настоящий договор о нижеследующем.

I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1. Наймодатель передает Нанимателю и членам его семьи в бессрочное владение и пользование изолированное жилое помещение, находящееся в

(государственной, муниципальной — нужно указать)
собственности, состоящее из _____ комнат(ы) в _____ квартире (доме)
общей площадью _____ кв. метров, в том числе жилой _____ кв. метров,

по адресу: _____ дом № _____, корпус № _____, квартира № _____, для проживания в нем, а также обеспечивает предоставление за плату коммунальных услуг: _____

_____ (электроснабжение, газоснабжение, в том числе

газ в баллонах, холодное водоснабжение, водоотведение

_____ (канализация), горячее водоснабжение и теплоснабжение (отопление),

_____ в том числе приобретение и доставка твердого топлива при наличии

_____ печного отопления, — нужно указать)

2. Характеристика предоставляемого жилого помещения, его технического состояния, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, указана в техническом паспорте жилого помещения.

3. Совместно с Нанимателем в жилое помещение вселяются следующие члены семьи:

- 1) _____;
(фамилия, имя, отчество члена семьи и степень родства с Нанимателем)
- 2) _____;
(фамилия, имя, отчество члена семьи и степень родства с Нанимателем)
- 3) _____.
(фамилия, имя, отчество члена семьи и степень родства с Нанимателем)

II. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4. Наниматель обязан:

а) принять от Наймодателя по акту в срок, не превышающий 10 дней со дня подписания настоящего договора, пригодное для проживания жилое помещение, в котором проведен текущий ремонт, за исключением случаев, когда жилое помещение предоставляется во вновь введенном в эксплуатацию жилищном фонде (акт должен содержать только дату составления акта, реквизиты и стороны договора социального найма, по которому передается жилое помещение, сведения об исправности жилого помещения, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем на момент подписания акта, дату проведения текущего ремонта, сведения о пригодности жилого помещения для проживания, подписи сторон, составивших акт);

б) соблюдать правила пользования жилыми помещениями;

в) использовать жилое помещение в соответствии с его назначением;

г) поддерживать в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости сообщать о них Наймодателю или в соответствующую управляющую организацию;

д) содержать в чистоте и порядке жилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме, объекты благоустройства;

е) производить текущий ремонт занимаемого жилого помещения.

К текущему ремонту занимаемого жилого помещения, выполняемому Нанимателем за свой счет, относятся следующие работы: побелка, окраска и оклейка стен, потолков, окраска полов, дверей, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, а также замена оконных и дверных приборов, ремонт внутриквартирного инженерного оборудования (электропроводки, холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения).

Если выполнение указанных работ вызвано неисправностью отдельных конструктивных элементов общего имущества в многоквартирном доме или оборудования в нем либо связано с производством капитального ремонта дома, то они производятся за счет Наймодателя организацией, предложенной им;

ж) не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения без получения соответствующего согласования, предусмотренного жилищным законодательством Российской Федерации;

з) своевременно и в полном объеме вносить в установленном порядке плату за жилое помещение и коммунальные услуги по утвержденным в соответствии с законодательством Российской Федерации ценам и тарифам.

В случае невнесения в установленный срок платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги Наниматель уплачивает Наймодателю пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, что не освобождает Нанимателя от уплаты причитающихся платежей;

и) переселиться с членами своей семьи в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, на время проведения капитального ремонта или реконструкции дома, в котором он проживает (когда ремонт или реконструкция не могут быть произведены без выселения Нанимателя), в предоставляемое Наймодателем жилое помещение, отвечающее санитарным и техническим требованиям;

к) при расторжении настоящего договора освободить в установленные сроки и сдать по акту Наймодателю в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, оплатить стоимость не произведенного Нанимателем и входящего в его обязанности ремонта жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, или произвести его за свой счет, а также погасить задолженность по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги;

л) допускать в заранее согласованное сторонами настоящего договора время в занимаемое жилое помещение работников Наймодателя или уполномоченных им лиц, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ, в случае расторжения договора, а для ликвидации аварий – в любое время;

м) информировать Наймодателя об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору социального найма, не позднее 10 рабочих дней со дня такого изменения;

н) нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и федеральными законами.

5. Наймодатель обязан:

а) передать Нанимателю по акту в течение 10 дней со дня подписания настоящего договора свободное от прав иных лиц и пригодное для проживания жилое помещение в состоянии, отвечающем требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим и иным требованиям;

б) принимать участие в надлежащем содержании и в ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное по договору социального найма жилое помещение;

в) осуществлять капитальный ремонт жилого помещения.

При неисполнении или ненадлежащем исполнении Наймодателем обязанностей по своевременному проведению капитального ремонта сданного внаем жилого помещения, общего имущества в многоквартирном доме, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, Наниматель по своему выбору вправе потребовать уменьшения платы за жилое помещение, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков жилого помещения и (или) общего имущества в многоквартирном доме, либо возмещения убытков, причиненных ненадлежащим исполнением или неисполнением указанных обязанностей Наймодателем;

г) предоставить Нанимателю и членам его семьи в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом Российской Федерации, на время проведения капитального ремонта или реконструкции дома (когда ремонт или реконструкция не могут быть произведены без выселения Нанимателя) жилое помещение маневренного фонда, отвечающее санитарным и техническим требованиям.

Переселение Нанимателя и членов его семьи в жилое помещение маневренного фонда и обратно (по окончании капитального ремонта или реконструкции) осуществляется за счет средств Наймодателя;

д) информировать Нанимателя о проведении капитального ремонта или реконструкции дома не позднее чем за 30 дней до начала работ;

е) принимать участие в своевременной подготовке дома, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях;

ж) обеспечивать предоставление Нанимателю предусмотренных в настоящем договоре коммунальных услуг надлежащего качества;

з) контролировать качество предоставляемых жилищно-коммунальных услуг;

и) в течение 3 рабочих дней со дня изменения цен на содержание, ремонт жилья, наем жилых помещений, тарифов на коммунальные услуги, нормативов потребления, порядка расчетов за предоставленные жилищно-коммунальные услуги информировать об этом Нанимателя;

к) производить или поручать уполномоченному лицу проведение перерасчета платы за жилое помещение и коммунальные услуги в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

л) принять в установленные сроки жилое помещение у Нанимателя по акту сдачи жилого помещения после расторжения настоящего договора;

м) нести иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

III. ПРАВА СТОРОН

6. Наниматель вправе:

а) пользоваться общим имуществом многоквартирного дома;

б) вселить в установленном законодательством Российской Федерации порядке в занимаемое жилое помещение иных лиц, разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов, сдавать жилое помещение в поднаем, осуществлять обмен или замену занимаемого жилого помещения.

На вселение к родителям их детей, не достигших совершеннолетия, согласия остальных членов семьи и Наймодателя не требуется;

в) сохранить права на жилое помещение при временном отсутствии его и членов его семьи;

г) требовать от Наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления предусмотренных настоящим договором коммунальных услуг надлежащего качества;

д) требовать с письменного согласия проживающих совместно с Нанимателем членов семьи в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, изменения настоящего договора;

е) расторгнуть в любое время настоящий договор с письменного согласия проживающих совместно с Нанимателем членов семьи;

ж) осуществлять другие права по пользованию жилым помещением, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и федеральными законами.

7. Члены семьи Нанимателя, проживающие совместно с ним, имеют равные с Нанимателем права и обязанности, вытекающие из настоящего договора. Дееспособные члены семьи несут солидарную с Нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из настоящего договора.

8. Наймодатель вправе:

а) требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

б) требовать допуска в жилое помещение в заранее согласованное сторонами настоящего договора время своих работников или уполномоченных лиц для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ, в случае расторжения договора, а для ликвидации аварий – в любое время;

В соответствии с решением Верховного Суда РФ от 16.01.2008 № ГКПИ07– 1022 в подпункте «в» пункта 8 не предусмотрено право наймодателя запретить вселение нанимателем в занимаемое им жилое помещение своего супруга, своих детей и родителей в случае, если после такого вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на 1 члена семьи станет меньше учетной нормы.

в) запретить вселение в занимаемое Нанимателем жилое помещение граждан в качестве проживающих совместно с ним членов семьи в случае, если после такого вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на 1 члена семьи станет меньше учетной нормы.

IV. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА

9. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон в установленном законодательством Российской Федерации порядке в любое время.

10. При выезде Нанимателя и членов его семьи в другое место жительства настоящий договор считается расторгнутым со дня выезда.

11. По требованию Наймодателя настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке в следующих случаях:

а) использование Нанимателем жилого помещения не по назначению;

б) разрушение или повреждение жилого помещения Нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;

в) систематическое нарушение прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;

г) невнесение Нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более 6 месяцев.

12. Настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке в иных случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации.

V. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

13. Споры, которые могут возникнуть между сторонами по настоящему договору, разрешаются в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

14. Настоящий договор составлен в 2 экземплярах, один из которых находится у Наймодателя, другой – у Нанимателя.

Наймодатель _____
(подпись)

Наниматель _____
(подпись)

М.П.

Приложение 13

Утверждены
постановлением Правительства
Российской Федерации
от 21 января 2006 г. № 25

ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ (с изм., внесенными решением Верховного Суда РФ от 16.01.2008 № ГКПИ07-1022)

I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящие Правила определяют порядок пользования жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов, а также принадлежащими гражданам на праве собственности жилыми помещениями в многоквартирных домах (далее – жилые помещения).

2. Жилым помещением признается изолированное жилое помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан.

3. Жилое помещение предназначено для проживания граждан.

4. Размещение в жилом помещении промышленного производства не допускается.

Жилое помещение может быть использовано проживающими в нем на законных основаниях гражданами (наряду с проживанием) для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.

5. Право пользования жилым помещением имеют:

наниматель жилого помещения (далее – наниматель) и члены его семьи – по договору социального найма жилого помещения;

наниматель и граждане, постоянно проживающие с нанимателем, – по договору найма жилого помещения государственного и муниципального жилищных фондов коммерческого использования;

наниматель и члены его семьи – по договору найма специализированного жилого помещения;

собственник жилого помещения и члены его семьи;

член жилищного или жилищно-строительного кооператива и члены его семьи.

6. Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан и соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с настоящими Правилами.

II. ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ ПО ДОГОВОРУ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

7. Право пользования жилым помещением по договору социального найма жилого помещения возникает на основании договора, заключенного (в письменной форме) в соот-

ветствии с Типовым договором социального найма жилого помещения, утвержденным Правительством Российской Федерации.

8. В многоквартирном доме наниматель и члены его семьи имеют право пользования общим имуществом в этом доме.

9. В качестве пользователя жилым помещением наниматель имеет право:

Подпункт «а» пункта 9 признан недействующим решением Верховного Суда РФ от 16.01.2008 № ГКПИ07-1022 в той мере, в которой эта норма требует согласие (в письменной форме) наймодателя на вселение нанимателем в занимаемое им по договору социального найма жилое помещение своего супруга, своих детей и родителей.

а) вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц. Вселение осуществляется с согласия (в письменной форме) членов семьи нанимателя, в том числе временно отсутствующих, и наймодателя. На вселение к родителям их несовершеннолетних детей согласие остальных членов семьи и наймодателя не требуется;

б) сдавать с согласия (в письменной форме) наймодателя и проживающих совместно с нанимателем членов его семьи, в том числе временно отсутствующих, часть жилого помещения, а в случае временного выезда – все жилое помещение в поднаем на условиях, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;

в) разрешать по взаимному согласию с проживающими совместно с нанимателем членами семьи и с предварительным уведомлением наймодателя безвозмездное проживание в жилом помещении гражданам в качестве временных жильцов на условиях, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;

г) осуществлять с согласия (в письменной форме) наймодателя и проживающих совместно с нанимателем членов его семьи, в том числе временно отсутствующих, обмен занимаемого жилого помещения на жилое помещение, занимаемое по договору социального найма жилого помещения другим нанимателем, в порядке и на условиях, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;

д) требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг.

Наниматель имеет иные права, предусмотренные законодательством.

10. В качестве пользователя жилым помещением наниматель обязан:

а) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;

б) осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан, соседей;

в) обеспечивать сохранность жилого помещения, не допускать выполнение в жилом помещении работ или совершение других действий, приводящих к его порче;

г) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, а также помещений общего пользования в многоквартирном доме (квартире), соблюдать чистоту и порядок в жилом помещении, подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования, обеспечивать сохранность санитарно-технического и иного оборудования, а также соблюдать требования пункта 6 настоящих Правил;

д) немедленно принимать возможные меры к устранению обнаруженных неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, и в случае необходимости сообщать о них наймодателю или в соответствующую управляющую организацию;

е) производить текущий ремонт жилого помещения;

ж) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг возникает с момента заключения договора социального найма жилого помещения в соответствии с законодательством;

з) информировать наймодателя в установленные договором социального найма жилого помещения сроки об изменении оснований и условий, влияющих на пользование жилым помещением;

и) допускать в заранее согласованное время в жилое помещение работников наймодателя или уполномоченных им лиц, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ;

к) не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения в нарушение установленного порядка;

л) при прекращении права пользования жилым помещением сдавать по акту наймодателю в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, оплачивать стоимость не произведенного нанимателем ремонта жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, или производить ремонт за свой счет, а также погашать задолженность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

Наниматель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

11. Члены семьи нанимателя имеют равные с ним права пользования жилым помещением.

III. ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ ПО ДОГОВОРУ НАЙМА СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОГО ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

12. Специализированные жилые помещения предназначаются:

для проживания граждан на время работы, службы, обучения;

для временного проживания граждан в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией дома;

для временного проживания граждан в связи с утратой жилого помещения в результате обращения взыскания на него;

для временного проживания граждан в связи с непригодностью жилого помещения для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств;

для проживания граждан, которые в соответствии с законодательством отнесены к числу граждан, нуждающихся в социальной защите с предоставлением им медицинских и социально-бытовых услуг;

для проживания граждан, признанных вынужденными переселенцами и беженцами;

для временного проживания граждан, нуждающихся в специальной социальной защите;

для проживания граждан в связи с избранием на выборные должности либо назначением на государственную должность.

13. В качестве пользователя специализированным жилым помещением наниматель пользуется также общим имуществом в многоквартирном доме.

14. В качестве пользователя специализированным жилым помещением наниматель обязан:

а) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;

б) осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан, соседей;

в) обеспечивать сохранность жилого помещения, не допускать выполнение в жилом помещении работ или совершение других действий, приводящих к его порче;

г) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, а также помещений общего пользования в многоквартирном доме (квартире), соблюдать чистоту и порядок в жилом помещении, в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования, обеспечивать сохранность санитарно-технического и иного оборудования, а также соблюдать требования пункта 6 настоящих Правил;

д) немедленно принимать возможные меры к устранению обнаруженных неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, и в случае необходимости сообщать о них наймодателю или в соответствующую управляющую организацию;

е) производить текущий ремонт жилого помещения;

ж) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг возникает с момента заключения договора найма специализированного жилого помещения в соответствии с законодательством;

з) допускать в заранее согласованное время в жилое помещение работников наймодателя или уполномоченных им лиц, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ;

и) не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения в нарушение установленного порядка;

к) при прекращении права пользования жилым помещением сдавать по акту наймодателю в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, оплачивать стоимость не произведенного нанимателем ремонта жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, или производить ремонт за свой счет, а также погашать задолженность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

Наниматель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

15. При пользовании специализированным жилым помещением наниматель не вправе осуществлять обмен занимаемого жилого помещения, а также передавать его в поднаем.

16. Члены семьи нанимателя имеют равные с ним права и обязанности по пользованию специализированным жилым помещением.

IV. ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ СОБСТВЕННИКОМ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И ПРОЖИВАЮЩИМИ СОВМЕСТНО С НИМ ЧЛЕНАМИ ЕГО СЕМЬИ

17. Собственник жилого помещения в многоквартирном доме (далее – собственник) пользуется жилым помещением по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

18. В качестве пользователя жилым помещением собственник пользуется также общим имуществом в многоквартирном доме.

19. В качестве пользователя жилым помещением собственник обязан:

- а) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;
- б) обеспечивать сохранность жилого помещения;
- в) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;
- г) нести расходы на содержание принадлежащего ему жилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения;
- д) своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, плату за коммунальные услуги.

Собственник несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

20. Члены семьи собственника имеют равные с ним права пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

21. Дееспособные члены семьи собственника несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

V. ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ ПО ДОГОВОРУ НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО И МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНЫХ ФОНДОВ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

22. В качестве пользователя жилым помещением наниматель имеет право:

- а) вселять по взаимному согласию с наймодателем и гражданами, постоянно проживающими с нанимателем, в жилое помещение других граждан в качестве постоянно проживающих с нанимателем. При вселении несовершеннолетних детей такое согласие не требуется;
- б) разрешать по взаимному согласию с гражданами, постоянно проживающими с нанимателем, и с предварительным уведомлением наймодателя безвозмездное проживание в жилом помещении временных жильцов;
- в) передавать с согласия наймодателя часть или все жилое помещение в поднаем.

23. В многоквартирном доме наниматель и граждане, постоянно проживающие с нанимателем по договору найма жилого помещения государственного и муниципального жилищных фондов коммерческого использования, пользуются также общим имуществом многоквартирного дома.

24. В качестве пользователя жилым помещением наниматель обязан:

- а) использовать жилое помещение только для проживания;
- б) обеспечивать сохранность жилого помещения;
- в) поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии;
- г) не осуществлять переустройство и реконструкцию жилого помещения без согласия наймодателя;
- д) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;
- е) производить текущий ремонт жилого помещения, если иное не установлено договором найма жилого помещения государственного и муниципального жилищных фондов коммерческого использования.

Наниматель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

25. Граждане, постоянно проживающие совместно с нанимателем, имеют равные с ним права пользования жилым помещением.

VI. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НЕСОБЛЮДЕНИЕ ПРАВИЛ ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ

26. Нарушение настоящих Правил влечет ответственность в соответствии с законодательством.

Приложение 14

Утверждены
постановлением Правительства
Российской Федерации
от 26 января 2006 г. № 42

ПРАВИЛА ОТНЕСЕНИЯ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ К СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОМУ ЖИЛИЩНОМУ ФОНДУ

1. Настоящие Правила устанавливают порядок и требования отнесения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов (далее – жилые помещения) к специализированному жилищному фонду.

2. Виды жилых помещений, отнесенных к специализированному жилищному фонду, и их назначение установлены Жилищным кодексом Российской Федерации.

3. Отнесение жилых помещений к специализированному жилищному фонду не допускается, если жилые помещения заняты по договорам социального найма, найма жилого помещения, находящегося в государственной или муниципальной собственности жилищного фонда коммерческого использования, аренды, а также если имеют обременения прав на это имущество.

4. Жилые помещения, отнесенные к специализированному жилищному фонду, должны быть пригодными для постоянного проживания граждан (отвечать установленным санитарным и техническим правилам и нормам, требованиям пожарной безопасности, экологическим и иным требованиям законодательства), быть благоустроенными применительно к условиям соответствующего населенного пункта.

5. К служебным жилым помещениям относятся отдельные квартиры.

Не допускается выделение под служебное жилое помещение комнат в квартирах, в которых проживает несколько нанимателей и (или) собственников жилых помещений.

Под служебные жилые помещения в многоквартирном доме могут использоваться как все жилые помещения такого дома, так и часть жилых помещений в этом доме.

6. К общежитиям относятся специально построенные или переоборудованные для этих целей дома либо части домов, помещения, укомплектованные мебелью и другими необходимыми для проживания граждан предметами.

Жилое помещение в общежитии предоставляется гражданам из расчета не менее 6 кв. метров жилой площади на 1 человека.

7. Маневренный фонд может состоять из многоквартирных домов, а также квартир и иных жилых помещений. Жилое помещение маневренного фонда предоставляется гражданам из расчета не менее 6 кв. метров жилой площади на 1 человека.

8. К домам системы социального обслуживания относятся специально построенные или переоборудованные здания, оснащенные необходимым для обеспечения жизнедеятельности и безопасности проживания граждан оборудованием.

В домах системы социального обслуживания оборудуются жилые помещения для проведения мероприятий медицинского, психологического и социального характера, посильной трудовой деятельности, а также другие жилые помещения, которые могут быть использованы для обеспечения жизнедеятельности.

9. Формирование фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами, осуществляется за счет средств федерального бюджета. Указанный фонд подлежит передаче в оперативное управление уполномоченного федерального органа исполнительной власти.

Фонд для временного поселения лиц, признанных беженцами, может состоять из многоквартирных домов, а также квартир и иных жилых помещений.

Жилое помещение фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами, предоставляется гражданам из расчета не менее 6 кв. метров жилой площади на 1 человека.

10. Формирование фонда для временного поселения вынужденных переселенцев осуществляется за счет средств федерального бюджета. Указанный фонд подлежит передаче в оперативное управление уполномоченного федерального органа исполнительной власти. Фонд для временного поселения вынужденных переселенцев может состоять из многоквартирных домов, а также квартир и иных жилых помещений.

Жилое помещение фонда для временного поселения вынужденных переселенцев предоставляется из расчета не менее 6 кв. метров жилой площади на 1 человека.

11. В качестве жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан используются специально построенные или приспособленные для таких целей здания.

Предоставление жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан осуществляется по договорам безвозмездного пользования.

12. Включение жилого помещения в специализированный жилищный фонд с отнесением такого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда и исключение жилого помещения из указанного фонда производятся на основании решения органа, осуществляющего управление государственным или муниципальным жилищным фондом (далее – орган управления), с учетом требований, установленных настоящими Правилами.

13. Для отнесения жилых помещений к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда заявитель представляет в орган управления следующие документы:

- а) заявление об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда;
- б) документ, подтверждающий право собственности либо право хозяйственного ведения или оперативного управления на жилое помещение;
- в) технический паспорт жилого помещения;
- г) заключение о соответствии жилого помещения предъявляемым к нему требованиям.

Указанное заявление рассматривается органом управления в течение 30 дней с даты подачи документов.

14. Орган управления в срок, предусмотренный в пункте 13 настоящих Правил, принимает решение об отнесении жилого помещения к определенному виду жилого помещения специализированного жилищного фонда либо об отказе в таком отнесении.

Информация о принятом органом управления решении направляется заявителю в течение 3 рабочих дней с даты принятия такого решения.

Решение об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда направляется также в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в течение 3 рабочих дней с даты принятия такого решения.

Отказ в отнесении жилого помещения к определенному виду специализированного жилищного фонда допускается в случае несоответствия жилого помещения требованиям, предъявляемым к этому виду жилых помещений.

15. Использование жилого помещения в качестве специализированного жилого помещения допускается только после отнесения жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда в соответствии с настоящими Правилами.

Приложение 15

Утверждено
постановлением Правительства
Российской Федерации
от 28 января 2006 г. № 47

ПОЛОЖЕНИЕ О ПРИЗНАНИИ ПОМЕЩЕНИЯ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ, ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ НЕПРИГОДНЫМ ДЛЯ ПРОЖИВАНИЯ И МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА АВАРИЙНЫМ И ПОДЛЕЖАЩИМ СНОСУ ИЛИ РЕКОНСТРУКЦИИ

I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящее Положение устанавливает требования к жилому помещению, порядок признания жилого помещения пригодным для проживания и основания, по которым жилое помещение признается непригодным для проживания, и в частности многоквартирный дом признается аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

(в ред. постановления Правительства РФ от 02.08.2007 № 494)

2. Действие настоящего Положения распространяется на находящиеся в эксплуатации жилые помещения независимо от формы собственности, расположенные на территории Российской Федерации.

3. Действие настоящего Положения не распространяется на жилые помещения, расположенные в объектах капитального строительства, ввод в эксплуатацию которых и постановка на государственный учет не осуществлены в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

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

5. Жилым помещением признается:

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

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

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

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

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

7. Признание помещения жилым помещением, пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции осуществляется межведомственной комиссией, создаваемой в этих целях (далее – комиссия), на основании оценки соответствия указанных помещения и дома установленным в настоящем Положении требованиям.

(в ред. постановления Правительства РФ от 02.08.2007 № 494)

Федеральный орган исполнительной власти создает в установленном им порядке комиссию для оценки жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации. В состав комиссии включаются представители этого федерального органа исполнительной власти. Председателем комиссии назначается должностное лицо указанного федерального органа исполнительной власти.

Орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации создает в установленном им порядке комиссию для оценки жилых помещений жилищного фонда субъекта Российской Федерации. В состав комиссии включаются представители этого органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации. Председателем комиссии назначается должностное лицо указанного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

Орган местного самоуправления создает в установленном им порядке комиссию для оценки жилых помещений муниципального жилищного фонда. В состав комиссии включаются представители этого органа местного самоуправления. Председателем комиссии назначается должностное лицо указанного органа местного самоуправления.

В состав комиссии включаются также представители органов, уполномоченных на проведение государственного контроля и надзора в сферах санитарно-эпидемиологической, пожарной, промышленной, экологической и иной безопасности, защиты прав потребителей и благополучия человека, на проведение инвентаризации и регистрации объектов недвижимости, находящихся в городских и сельских поселениях, других муниципальных образованиях, в необходимых случаях органов архитектуры, градостроительства и соответствующих организаций.

К работе в комиссии привлекается с правом совещательного голоса собственник жилого помещения (уполномоченное им лицо), а в необходимых случаях – квалифицированные эксперты проектно-изыскательских организаций с правом решающего голоса.

8. Орган местного самоуправления вправе принимать решение о признании частных жилых помещений, находящихся на соответствующей территории, пригодными (непригодными) для проживания граждан и делегировать комиссии полномочия по оценке соответствия этих помещений установленным в настоящем Положении требованиям и по принятию решения о признании этих помещений пригодными (непригодными) для проживания граждан.

II. ТРЕБОВАНИЯ, КОТОРЫМ ДОЛЖНО ОТВЕЧАТЬ ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

9. Жилые помещения должны располагаться преимущественно в домах, расположенных в жилой зоне в соответствии с функциональным зонированием территории.

10. Несущие и ограждающие конструкции жилого помещения, в том числе входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны находиться в работоспособном состоянии, при котором возникшие в ходе эксплуатации

нарушения в части деформативности (а в железобетонных конструкциях – в части трещиностойкости) не приводят к нарушению работоспособности и несущей способности конструкций, надежности жилого дома и обеспечивают безопасное пребывание граждан и сохранность инженерного оборудования.

Основания и несущие конструкции жилого дома, а также основания и несущие конструкции, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, не должны иметь разрушения и повреждения, приводящие к их деформации или образованию трещин, снижающие их несущую способность и ухудшающие эксплуатационные свойства конструкций или жилого дома в целом.

11. Жилое помещение, равно как и общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, должно быть обустроено и оборудовано таким образом, чтобы предупредить риск получения травм жильцами при передвижении внутри и около жилого помещения, при входе в жилое помещение и жилой дом и выходе из них, а также при пользовании инженерным оборудованием и обеспечить возможность перемещения предметов инженерного оборудования соответствующих помещений квартир и вспомогательных помещений дома, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. При этом уклон и ширина лестничных маршей и пандусов, высота ступеней, ширина проступей, ширина лестничных площадок, высота проходов по лестницам, подвалу, эксплуатируемому чердаку, размеры дверных проемов должны обеспечивать удобство и безопасность передвижения и размещения.

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

13. Инженерные системы (вентиляция, отопление, водоснабжение, водоотведение, лифты и др.), оборудование и механизмы, находящиеся в жилых помещениях, а также входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны соответствовать требованиям санитарно-эпидемиологической безопасности. Устройство вентиляционной системы жилых помещений должно исключать поступление воздуха из одной квартиры в другую. Не допускается объединение вентиляционных каналов кухонь и санитарных узлов (вспомогательных помещений) с жилыми комнатами.

Кратность воздухообмена во всех вентилируемых жилых помещениях должна соответствовать нормам, установленным в действующих нормативных правовых актах.

14. Инженерные системы (вентиляция, отопление, водоснабжение, водоотведение, лифты и др.), находящиеся в жилых помещениях, а также входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны быть размещены и смонтированы в соответствии с требованиями безопасности, установленными в действующих нормативных правовых актах, и инструкциями заводов – изготовителей оборудования, а также с гигиеническими нормативами, в том числе в отношении допустимого уровня шума и вибрации, которые создаются этими инженерными системами.

15. Наружные ограждающие конструкции жилого помещения, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны иметь теплоизоляцию, обеспечивающую в холодный период года относительную влажность в межквартирном коридоре и жилых комнатах не более 60 процентов, температуру отапливаемых помещений не менее +18 градусов по Цельсию, а также изоляцию от проникновения наружного холодного воздуха, пароизоляцию от диффузии водяного пара из помещения, обеспечивающие отсутствие конденсации влаги на внутренних поверхностях несветопро-

зрачных ограждающих конструкций и препятствующие накоплению излишней влаги в конструкциях жилого дома.

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

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

18. Допустимая высота эксплуатируемого жилого дома и площадь этажа в пределах пожарного отсека, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны соответствовать классу конструктивной пожарной опасности здания и степени его огнестойкости, установленным в действующих нормативных правовых актах, и обеспечивать пожарную безопасность жилого помещения и жилого дома в целом.

19. В реконструируемом жилом помещении при изменении местоположения санитарно-технических узлов должны быть осуществлены мероприятия по гидро-, шумо- и виброизоляции, обеспечению их системами вентиляции, а также при необходимости должны быть усилены перекрытия, на которых установлено оборудование санитарно-технических узлов.

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

21. В жилом помещении требуемая инсоляция должна обеспечиваться для одно-, двух- и трехкомнатных квартир – не менее чем в одной комнате, для четырех-, пяти- и шести-комнатных квартир – не менее чем в 2 комнатах. Длительность инсоляции в осенне-зимний период года в жилом помещении для центральной, северной и южной зон должна отвечать соответствующим санитарным нормам. Коэффициент естественной освещенности в комнатах и кухнях должен быть не менее 0,5 процента в середине жилого помещения.

22. Высота (от пола до потолка) комнат и кухни (кухни-столовой) в климатических районах IА, IБ, II, ID и IVа должна быть не менее 2,7 м, а в других климатических районах – не менее 2,5 м. Высота внутриквартирных коридоров, холлов, передних, антресолей должна составлять не менее 2,1 м.

23. Отметка пола жилого помещения, расположенного на первом этаже, должна быть выше планировочной отметки земли.

Размещение жилого помещения в подвальном и цокольном этажах не допускается.

24. Размещение над комнатами уборной, ванной (душевой) и кухни не допускается. Размещение уборной, ванной (душевой) в верхнем уровне над кухней допускается в квартирах, расположенных в 2 уровнях.

25. Комнаты и кухни в жилом помещении должны иметь непосредственное естественное освещение.

Естественного освещения могут не иметь другие помещения вспомогательного использования, предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также помещения, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (коридоры, вестибюли, холлы и др.). Отношение площади световых проемов к площади пола комнат и кухни следует принимать с учетом светотехнических характеристик окон и затенения противостоящими зданиями, но не более 1 : 5,5 и не менее 1 :

8, а для верхних этажей со световыми проемами в плоскости наклонных ограждающих конструкций – не менее 1 : 10.

26. В жилом помещении допустимые уровни звукового давления в октавных полосах частот, эквивалентные и максимальные уровни звука и проникающего шума должны соответствовать значениям, установленным в действующих нормативных правовых актах, и не превышать максимально допустимого уровня звука в комнатах и квартирах в дневное время суток 55 дБ, в ночное – 45 дБ. При этом допустимые уровни шума, создаваемого в жилых помещениях системами вентиляции и другим инженерным и технологическим оборудованием, должны быть ниже на 5 дБА указанных уровней в дневное и ночное время суток.

Межквартирные стены и перегородки должны иметь индекс изоляции воздушного шума не ниже 50 дБ.

27. В жилом помещении допустимые уровни вибрации от внутренних и внешних источников в дневное и ночное время суток должны соответствовать значениям, установленным в действующих нормативных правовых актах.

28. В жилом помещении допустимый уровень инфразвука должен соответствовать значениям, установленным в действующих нормативных правовых актах.

29. В жилом помещении интенсивность электромагнитного излучения радиочастотного диапазона от стационарных передающих радиотехнических объектов (30 кГц – 300 ГГц) не должна превышать допустимых значений, установленных в действующих нормативных правовых актах.

30. В жилом помещении на расстоянии 0,2 м от стен и окон и на высоте 0,5—1,8 м от пола напряженность электрического поля промышленной частоты 50 Гц и индукция магнитного поля промышленной частоты 50 Гц не должны превышать соответственно 0,5 кВ/м и 10 мкТл.

31. Внутри жилого помещения мощность эквивалентной дозы облучения не должна превышать мощность дозы, допустимой для открытой местности, более чем на 0,3 мкЗв/ч, а среднегодовая эквивалентная равновесная объемная активность радона в воздухе эксплуатируемых помещений не должна превышать 200 Бк/куб. м.

32. Концентрация вредных веществ в воздухе жилого помещения не должна превышать предельно допустимых концентраций для атмосферного воздуха населенных мест, установленных в действующих нормативных правовых актах. При этом оценка соответствия жилого помещения требованиям, которым оно должно отвечать, проводится по величине предельно допустимых концентраций наиболее гигиенически значимых веществ, загрязняющих воздушную среду помещений, таких, как оксид азота, аммиак, ацетальдегид, бензол, бутилацетат, диэтиламин, 1,2-дихлорэтан, ксилол, ртуть, свинец и его неорганические соединения, сероводород, стирол, толуол, оксид углерода, фенол, формальдегид, диметилфталат, этилацетат и этилбензол.

III. ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРИЗНАНИЯ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ НЕПРИГОДНЫМ ДЛЯ ПРОЖИВАНИЯ И МНОГOKBAPТИРНОГО ДОМА АВАРИЙНЫМ И ПОДЛЕЖАЩИМ СНОСУ ИЛИ РЕКОНСТРУКЦИИ

(в ред. постановления Правительства РФ от 02.08.2007 № 494)

33. 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.

34. 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 или реконструкции.

(в ред. постановления Правительства РФ от 02.08.2007 № 494)

35. 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, установленные в разделе II настоящего Положения, 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.

36. 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 или реконструкции.

(в ред. постановления Правительства РФ от 02.08.2007 № 494)

Непригодными для проживания следует признавать жилые помещения, расположенные в определяемой уполномоченным федеральным органом исполнительной власти зоне вероятных разрушений при техногенных авариях, если при помощи инженерных и проектных решений невозможно предотвратить разрушение жилых помещений. Многоквартирные дома, расположенные в указанных зонах, признаются аварийными и подлежащими сносу или реконструкции. В настоящем Положении под зоной вероятных разрушений при техногенных авариях понимается территория, в границах которой расположены жилые помещения и многоквартирные дома, которым грозит разрушение в связи с произошедшей техногенной аварией.

(абзац введен постановлением Правительства РФ от 02.08.2007 № 494)

37. 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.

38. 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.

39. Комнаты, окна которых выходят на магистрали, при уровне шума выше предельно допустимой нормы, указанной в пункте 26 настоящего Положения, следует признавать непригодными для проживания, если при помощи инженерных и проектных решений невозможно снизить уровень шума до допустимого значения.

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

41. 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.

IV. ПОРЯДОК ПРИЗНАНИЯ ПОМЕЩЕНИЯ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ, ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ НЕПРИГОДНЫМ ДЛЯ ПРОЖИВАНИЯ И МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА АВАРИЙНЫМ И ПОДЛЕЖАЩИМ СНОСУ ИЛИ РЕКОНСТРУКЦИИ

(в ред. постановления Правительства РФ от 02.08.2007 № 494)

42. Комиссия 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, проводит оценку соответствия помещения установленным в настоящем Положении требованиям и признает жилое помещение пригодным (непригодным) для проживания, а также признает многоквартирный дом аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

(в ред. постановления Правительства РФ от 02.08.2007 № 494)

43. При оценке соответствия находящегося в эксплуатации помещения установленным в настоящем Положении требованиям проверяется его фактическое состояние. При этом проводится оценка степени и категории технического состояния строительных конструкций и жилого дома в целом, степени его огнестойкости, условий обеспечения эвакуации проживающих граждан в случае пожара, санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов, содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, качества атмосферного воздуха, уровня радиационного фона и физических факторов источников шума, вибрации, наличия электромагнитных полей, параметров микроклимата помещения, а также месторасположения жилого помещения.

44. Процедура проведения оценки соответствия помещения установленным в настоящем Положении требованиям включает:

прием и рассмотрение заявления и прилагаемых к нему обосновывающих документов; определение перечня дополнительных документов (заключения соответствующих органов государственного контроля и надзора, заключение проектно-изыскательской организации по результатам обследования элементов ограждающих и несущих конструкций жилого помещения, акт государственной жилищной инспекции субъекта Российской Федерации о результатах проведенных в отношении жилого помещения мероприятий по контролю), необходимых для принятия решения о признании жилого помещения соответствующим (не соответствующим) установленным в настоящем Положении требованиям;

определение состава привлекаемых экспертов проектно-изыскательских организаций исходя из причин, по которым жилое помещение может быть признано нежилым, либо для оценки возможности признания пригодным для проживания реконструированного ранее нежилого помещения;

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

составление комиссией заключения о признании жилого помещения соответствующим (не соответствующим) установленным в настоящем Положении требованиям и пригодным (непригодным) для проживания (далее – заключение) и признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;

(в ред. постановления Правительства РФ от 02.08.2007 № 494)

составление акта обследования помещения (в случае принятия комиссией решения о необходимости проведения обследования) и составление комиссией на основании выводов и рекомендаций, указанных в акте, заключения. При этом признание комиссией многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу может основываться только на результатах, изложенных в заключении специализированной организации, проводящей обследование;

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

передача по одному экземпляру решения заявителю и собственнику жилого помещения (третий экземпляр остается в деле, сформированном комиссией).

45. Для рассмотрения вопроса о пригодности (непригодности) помещения для проживания и признания многоквартирного дома аварийным заявитель представляет в комиссию вместе с заявлением следующие документы:

нотариально заверенные копии правоустанавливающих документов на жилое помещение;

план жилого помещения с его техническим паспортом, а для нежилого помещения – проект реконструкции нежилого помещения для признания его в дальнейшем жилым помещением.

Для признания многоквартирного дома аварийным также представляется заключение специализированной организации, проводящей обследование этого дома.

По усмотрению заявителя также могут быть представлены заявления, письма, жалобы граждан на неудовлетворительные условия проживания.

В случае если заявителем выступает орган, уполномоченный на проведение государственного контроля и надзора, в комиссию представляется заключение этого органа, после рассмотрения которого комиссия предлагает собственнику помещения представить указанные документы.

46. Комиссия рассматривает поступившее заявление или заключение органа, уполномоченного на проведение государственного контроля и надзора, в течение 30 дней с даты

регистрации и принимает решение (в виде заключения), указанное в пункте 47 настоящего Положения, либо решение о проведении дополнительного обследования оцениваемого помещения.

В ходе работы комиссия вправе назначить дополнительные обследования и испытания, результаты которых приобщаются к документам, ранее представленным на рассмотрение комиссии.

47. По результатам работы комиссия принимает одно из следующих решений:

о соответствии помещения требованиям, предъявляемым к жилому помещению, и его пригодности для проживания;

о необходимости и возможности проведения капитального ремонта, реконструкции или перепланировки (при необходимости с технико-экономическим обоснованием) с целью приведения утраченных в процессе эксплуатации характеристик жилого помещения в соответствие с установленными в настоящем Положении требованиями и после их завершения – о продолжении процедуры оценки;

о несоответствии помещения требованиям, предъявляемым к жилому помещению, с указанием оснований, по которым помещение признается непригодным для проживания;

о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу;

о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим реконструкции.

(абзац введен постановлением Правительства РФ от 02.08.2007 № 494)

Решение принимается большинством голосов членов комиссии и оформляется в виде заключения. Если число голосов «за» и «против» при принятии решения равно, решающим является голос председателя комиссии. В случае несогласия с принятым решением члены комиссии вправе выразить свое особое мнение в письменной форме и приложить его к заключению.

48. По окончании работы комиссия составляет в 3 экземплярах заключение о признании помещения пригодным (непригодным) для постоянного проживания по форме согласно приложению № 1.

49. В случае обследования помещения комиссия составляет в 3 экземплярах акт обследования помещения по форме согласно приложению № 2.

На основании полученного заключения соответствующий федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления принимает решение и издает распоряжение с указанием о дальнейшем использовании помещения, сроках отселения физических и юридических лиц в случае признания дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции или о признании необходимости проведения ремонтно-восстановительных работ.

(в ред. постановления Правительства РФ от 02.08.2007 № 494)

50. В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу договоры найма и аренды жилых помещений расторгаются в соответствии с законодательством.

Договоры на жилые помещения, признанные непригодными для проживания, могут быть расторгнуты по требованию любой из сторон договора в судебном порядке в соответствии с законодательством.

51. Комиссия в 5-дневный срок направляет по 1 экземпляру распоряжения и заключения комиссии заявителю.

В случае признания жилого помещения непригодным для проживания вследствие наличия вредного воздействия факторов среды обитания, представляющих особую опасность для жизни и здоровья человека, либо представляющих угрозу разрушения здания по причине его аварийного состояния или по основаниям, предусмотренным пунктом 36 настоящего Положения, решение направляется в соответствующий федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган

местного самоуправления, собственнику жилья и заявителю не позднее рабочего дня, следующего за днем оформления решения.

(в ред. постановления Правительства РФ от 02.08.2007 № 494)

52. Решение соответствующего федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления может быть обжаловано заинтересованными лицами в судебном порядке.

V. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ ИНФОРМАЦИИ ДЛЯ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЯ

53. В случае проведения капитального ремонта, реконструкции или перепланировки жилого помещения в соответствии с решением, принятым на основании указанного в пункте 47 настоящего Положения заключения, комиссия в месячный срок после уведомления собственником жилого помещения или уполномоченным им лицом об их завершении проводит осмотр жилого помещения, составляет акт обследования и принимает соответствующее решение, которое доводит до заинтересованных лиц.

54. Для инвалидов и других маломобильных групп населения, пользующихся в связи с заболеванием креслами-колясками, отдельные занимаемые ими жилые помещения (квартира, комната) по заявлению граждан и на основании представления соответствующих заболеваний медицинских документов могут быть признаны комиссией непригодными для проживания граждан и членов их семей. Комиссия оформляет в 3 экземплярах заключение о признании жилого помещения непригодным для проживания указанных граждан по форме согласно приложению № 1 к настоящему Положению и в 5-дневный срок направляет 1 экземпляр в соответствующий федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, второй экземпляр заявителю (третий экземпляр остается в деле, сформированном комиссией).

Приложение 16

Утвержден
постановлением Правительства
Российской Федерации
от 16 июня 2006 г. № 378

ПЕРЕЧЕНЬ ТЯЖЕЛЫХ ФОРМ ХРОНИЧЕСКИХ ЗАБОЛЕВАНИЙ, ПРИ КОТОРЫХ
НЕВОЗМОЖНО СОВМЕСТНОЕ ПРОЖИВАНИЕ ГРАЖДАН В ОДНОЙ КВАРТИРЕ¹⁵¹

	Код заболеваний по МКБ-10 ¹
1. Микобактерий туберкулеза	A15—A19
2. Злокачественные новообразования, сопровождающиеся обильными выделениями	C00—C97
3. Хронические и затяжные психические расстройства с тяжелыми стойкими или часто обостряющимися болезненными проявлениями	F00—F99
4. Эпилепсия с частыми припадками	G40
5. Гангрена конечностей	A48.0; E10.5; E11.5; E12.5; E13.5; E14.5; I70.2; R02
6. Гангрена и некроз легкого	J85.0
7. Абсцесс легкого	J85.2
8. Пиодермия гангренозная	L88
9. Множественные поражения кожи с обильным отделяемым	L98.9
10. Кишечный свищ	K63.2
11. Уретральный свищ	N36.0

¹⁵¹ Международная статистическая классификация болезней и проблем, связанных со здоровьем (десятый пересмотр).