

Российское юридическое образование

Л.Ю. Грудцына

Жилищное право РОССИИ

Учебник

Под общей редакцией заслуженного юриста России,
профессора, доктора юридических наук Н.М. Коршунова

EKSMO EDUCATION

МОСКВА

2005

УДК 349.4(075.8)
ББК 67.404.2
Г 90

Грудцына Л. Ю. кандидат юридических наук, адвокат Московской коллегии адвокатов «Адвокат», сотрудник Научно методического центра Федеральной палаты адвокатов, член Российской академии юридических наук

Грудцына Л. Ю.

Г 90 Жилищное право России: Учебник / Под ред. Н.М. Коршунова. - М.: Изд-во Эксмо, 2005. 656 с. — (Российское юридическое образование).

ISBN 5-699-12695-3

Учебник подготовлен по программе курса «Жилищное право» для юридических вузов, соответствующей Государственному образовательному стандарту высшего профессионального образования, и базируется на положениях Жилищного кодекса Российской Федерации, вступившего в силу 1 марта 2005 г. В основу учебника положено новейшее жилищное законодательство России, подробно рассмотрены и прокомментированы основные федеральные законы, касающиеся регулирования жилищных отношений, учтены положения и выводы, содержащиеся в научных трудах и разработках отечественных и зарубежных ученых - специалистов в области жилищного права.

Издание предназначено для студентов, аспирантов и преподавателей юридических вузов и факультетов, юристов, адвокатов, специализирующихся на ведении жилищных дел, а равно для всех граждан, интересующихся вопросами жилищного права.

УДК 349.4(075.8)
ББК 67.404.2

ISBN 5-699-12695-3 © ООО © Л.Ю. Грудцына, 2005
«Издательство «Эксмо», 2005

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение	14

Раздел I ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Глава 1. ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО - ПОДОТРАСЛЬ ГРАЖДАНСКОГО ПРАВА	20
§ 1.1. Понятие и предмет жилищного права 20	
§ 1.2. Метод жилищного права	24
§ 1.3. Основные принципы жилищного права	27
§ 1.4. Источники жилищного права	34
§ 1.5. Место жилищного права в гражданском праве и системе российского права	38
§ 1.6. Жилищная политика в России: прошлое и будущее.	45
<i>Контрольные вопросы.</i>	60
<i>Тесты.</i>	61
<i>Литература.</i>	62
Глава 2. ЖИЛИЩНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО РОССИИ	62
§ 2.1. Основные начала жилищного законодательства	62
§ 2.2. Условия для осуществления права на жилище и порядок его обеспечения	66
§ 2.3. Конституционное право граждан на жилище	67
§ 2.4. Неприкосновенность жилища	74
§ 2.5. Действие жилищного законодательства во времени и в пространстве.	79
§ 2.6. Применение жилищного законодательства по аналогии	81
§ 2.7. Жилищное законодательство и нормы международного права.	83
§ 2.8. Ответственность в жилищном праве. Защита жилищных прав	85

Оглавление

<i>Контрольные вопросы</i>	92
<i>Тесты</i>	92
<i>Литература</i>	93
Глава 3. ЖИЛИЩНЫЕ ПРАВООТНОШЕНИЯ	94
§ 3.1. Жилищные правоотношения: понятие, особенности и виды	94
§ 3.2. Объекты жилищных правоотношений	99
§ 3.3. Субъекты жилищных правоотношений	100
§ 3.4. Основания возникновения жилищных прав и обязанностей	105
§ 3.5. Содержание жилищных правоотношений	107
§ 3.6. Компетенция органов государственной власти и органов местного самоуправления в области жилищных правоотношений	110
<i>Контрольные вопросы</i>	115
<i>Тесты</i>	116
<i>Литература</i>	117
Глава 4. ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ	117
§ 4.1. Жилое помещение: понятие и виды	117
§ 4.2. Назначение жилого помещения. Пользование жилым помещением.	119
§ 4.3. Государственная регистрация прав на жилые помещения.	122
<i>Контрольные вопросы</i>	128
<i>Тесты</i>	128
<i>Литература</i>	129
Глава 5. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД	130
§ 5.1. Жилищный фонд: понятие и виды	130
§ 5.2. Частный жилищный фонд	133
§ 5.3. Государственный жилищный фонд	134
§ 5.4. Муниципальный жилищный фонд	138
§ 5.5. Жилищный фонд социального использования	138
§ 5.6. Специализированный жилищный фонд	139
§ 5.7. Индивидуальный жилищный фонд	142
§ 5.8. Жилищный фонд коммерческого использования	143
§ 5.9. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда.	143
§ 5.10. Порядок страхования жилых помещений	145
<i>Контрольные вопросы</i>	154
<i>Тесты</i>	154
<i>Литература</i>	156

Глава 6. ПЕРЕВОД ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В НЕЖИЛОЕ И НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ	.157
§ 6.1. Условия перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение	.157
§ 6.2. Порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение	.159
§ 6.3. Отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение	.162
Контрольные вопросы	.165
Тесты	.165
Литература	.167
Глава 7. ПЕРЕУСТРОЙСТВО И ПЕРЕПЛАНИРОВКА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ	.167
§ 7.1. Понятие и виды переустройства и перепланировки	.167
§ 7.2. Основания проведения переустройства и перепланировки	.174
§ 7.3. Отказ в согласовании переустройства или перепланировки	.179
§ 7.4. Завершение переустройства и перепланировки	.182
§ 7.5. Последствия самовольного переустройства и перепланировки	.183
Контрольные вопросы	.184
Тесты	.185
Литература	.185

Раздел II

ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ И ДРУГИЕ ВЕЩНЫЕ ПРАВА НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Глава 8. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И ИНЫХ ПРОЖИВАЮЩИХ ЛИЦ	.187
§ 8.1. Права и обязанности собственника жилого помещения	.187
§ 8.2. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником жилого помещения	.192
§ 8.3. Пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу	.195

Оглавление

§ 8.4.	Пользование жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением	196
<i>Контрольные вопросы.</i>		197
<i>Тесты.</i>		197
<i>Литература.</i>		199
 Глава 9. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ		
§ 9.1.	Право собственности на общее имущество собственников в многоквартирном доме	200
§ 9.2.	Порядок определения и приобретения долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме	201
§ 9.3.	Содержание общего имущества в многоквартирном доме	202
§ 9.4.	Изменение границ помещений в многоквартирном доме	206
§ 9.5.	Содержание общего имущества в коммунальной квартире	207
§ 9.6.	Порядок определения долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире	209
<i>Контрольные вопросы.</i>		211
<i>Тесты.</i>		212
<i>Литература.</i>		214

Раздел III ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Глава 10. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ПО ДОГОВОРУ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА		215
§ 10.1.	Основания и порядок предоставления	215
§ 10.2.	Норма предоставления жилого помещения	217
§ 10.3.	Учетная норма площади жилого помещения	218
§ 10.4.	Основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма	219
§ 10.5.	Принятие на учет и отказ в принятии на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях	223
§ 10.6.	Сохранение за гражданами права состоять на учете и снятие граждан с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях	225

§ 10.7. Порядок предоставления жилых помещений по договорам социального найма гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях	226
<i>Контрольные вопросы.</i>	228
<i>Тесты.</i>	228
<i>Литература.</i>	231
Глава 11. СОЦИАЛЬНЫЙ НАЕМ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ	232
§ 11.1. Предмет и форма договора социального найма .	232
§ 11.2. Права, обязанности и ответственность наймодателя.	234
§ 11.3. Права, обязанности и ответственность нанимателя.	236
§ 11.4. Права и обязанности членов семьи нанимателя .	237
§ 11.5. Обмен жилыми помещениями	238
§ 11.6. Поднаем жилого помещения	245
§ 11.7. Временные жильцы	247
§ 11.8. Изменение договора социального найма	250
§ 11.9. Расторжение и прекращение договора социального найма	252
§ 11.10. Выселение граждан из жилых помещений	259
<i>Контрольные вопросы.</i>	262
<i>Тесты.</i>	263
<i>Литература.</i>	265
Раздел IV	
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД	
Глава 12. ДОГОВОР НАЙМА СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОГО ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ	266
§ 12.1. Понятие специализированных жилых помещений.	266
§ 12.2. Виды специализированных жилых помещений .	266
§ 12.3. Основания предоставления специализированных жилых помещений.	267
§ 12.4. Порядок заключения договора найма специализированного жилого помещения	268
§ 12.5. Расторжение и прекращение договора найма специализированного жилого помещения	269
§ 12.6. Выселение граждан из специализированных жилых помещений.	269
<i>Контрольные вопросы.</i>	270
<i>Тесты.</i>	271
<i>Литература.</i>	272

g	Глава 13. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ И ПОЛЬЗОВАНИЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫМ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ	272
	§ 13.1. Служебные жилые помещения	272
	§ 13.2. Жилые помещения в общежитиях	277
	§ 13.3. Жилые помещения маневренного фонда	279
	§ 13.4. Жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения	281
	§ 13.5. Жилые помещения фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами	285
	<i>Контрольные вопросы</i>	286
	<i>Тесты</i>	287
	<i>Литература</i>	289

Раздел V ЖИЛИЩНЫЕ И ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ КООПЕРАТИВЫ

Глава 14. ОРГАНИЗАЦИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЖИЛИЩНЫХ И ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ КООПЕРАТИВОВ	291
§ 14.1. Организация и государственная регистрация жилищного кооператива	291
§ 14.2. Право на вступление в жилищный кооператив	292
§ 14.3. Органы управления жилищного кооператива .	294
§ 14.4. Прием в члены и прекращение членства в жилищном кооперативе	296
§ 14.5. Реорганизация и ликвидация жилищного кооператива	298
<i>Контрольные вопросы</i>	302
<i>Тесты</i>	302
<i>Литература</i>	304

Глава 15. ПРАВОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ЧЛЕНОВ ЖИЛИЩНЫХ КООПЕРАТИВОВ	305
§ 15.1. Предоставление жилого помещения в домах жилищного кооператива	305
§ 15.2. Право на пай члена жилищного кооператива . . .	305
§ 15.3. Временные жилыцы	306
§ 15.4. Раздел жилого помещения в доме жилищного кооператива	307
§ 15.5. Сдача внаем жилого помещения в доме жилищного кооператива	308
§ 15.6. Право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме члена жилищного кооператива	309

§ 15.7. Обеспечение членов жилищного кооператива жилимыми помещениями в связи со сносом дома	311
<i>Контрольные вопросы.</i>	312
<i>Тесты.</i>	312
<i>Литература.</i>	313

Раздел VI ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

Глава 16. СОЗДАНИЕ И ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ.	315
§ 16.1. Понятие товарищества собственников жилья	315
§ 16.2. Создание и государственная регистрация товарищества собственников жилья.	317
§ 16.3. Права и обязанности товарищества собственников жилья.	320
§ 16.4. Реорганизация товарищества собственников жилья.	322
§ 16.5. Ликвидация товарищества собственников жилья	323
§ 16.6. Объединение товариществ собственников жилья	324
<i>Контрольные вопросы.</i>	324
<i>Тесты.</i>	325
<i>Литература.</i>	326

Глава 17. ПРАВОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ.	326
§ 17.1. Членство в товариществе собственников жилья	326
§ 17.2. Органы управления товарищества собственников жилья.	329
§ 17.3. Средства и имущество товарищества собственников жилья.	332
§ 17.4. Хозяйственная деятельность товарищества собственников жилья.	333
<i>Контрольные вопросы.</i>	334
<i>Тесты.</i>	334
<i>Литература.</i>	336

Раздел VII ПЛАТА ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Глава 18. СТРУКТУРА ПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ	337
§ 18.1. Обязанность внесения платы за жилое помещение И коммунальные услуги	337
§ 18.2. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги.	339

§ 18.3.	Порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги	344
<i>Контрольные вопросы</i>		346
<i>Тесты.</i>		347
<i>Литература.</i>		349

Глава 19. РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

		349
§ 19.1.	Размер платы за жилое помещение	349
§ 19.2.	Размер платы за коммунальные услуги	351
§ 19.3.	Расходы собственников помещений в многоквартирном доме	352
§ 19.4.	Предоставление субсидий и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг	352
<i>Контрольные вопросы</i>		355
<i>Тесты.</i>		355
<i>Литература.</i>		356

Раздел VIII МНОГОКВАРТИРНЫЕ ДОМА

Глава 20. УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ 358

§ 20.1.	Способы управления многоквартирным домом	358
§ 20.2.	Договор управления многоквартирным домом .	360
§ 20.3.	Особенности управления многоквартирными домами	363
<i>Контрольные вопросы</i>		365
<i>Тесты.</i>		365
<i>Литература.</i>		367

Раздел IX ИПОТЕЧНОЕ ЖИЛИЩНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В РОССИИ

Глава 21. ТЕОРИЯ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

		368
§ 21.1.	Понятие и сущность жилищной ипотеки	368
§ 21.2.	Нормативно-правовое регулирование ипотечного жилищного кредитования.	385
§ 21.3.	Классификация ипотечных кредитов	387
§ 21.4.	Инструменты ипотечного жилищного кредитования.	393
§ 21.5.	Система управления рисками ипотечного жилищного кредитования.	397

§ 21.6. Роль государства в системе ипотечного жилищного кредитования.	409
<i>Контрольные вопросы.</i>	419
<i>Тесты.</i>	419
<i>Литература.</i>	422

Глава 22. ПРАКТИКА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ. 422

§ 22.1. Структура рынка ипотечного жилищного капитала.	422
§ 22.2. Основные модели ипотечного жилищного кредитования.	425
§ 22.3. Основные этапы ипотечного жилищного кредитования.	426
§ 22.4. Оформление договора ипотечного жилищного кредитования.	433
§ 22.5. Система обращения взыскания и реализации жилого помещения.	451
<i>Контрольные вопросы.</i>	455
<i>Тесты.</i>	455
<i>Литература.</i>	457

Раздел X

РАЗРЕШЕНИЕ ЖИЛИЩНЫХ СПОРОВ. СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА (ВОПРОСЫ И ОТВЕТЫ)

Глава 23. РЕГИСТРАЦИЯ ПО МЕСТУ ЖИТЕЛЬСТВА И МЕСТУ ПРЕБЫВАНИЯ	459
Глава 24. ПРАВО ПРОЖИВАНИЯ В ЖИЛОМ ПОМЕЩЕНИИ СОЦИАЛЬНО НЕЗАЩИЩЕННЫХ ГРАЖДАН	472
Глава 25. ПРАВИЛА ВЛАДЕНИЯ, ПОЛЬЗОВАНИЯ И РАСПОРЯЖЕНИЯ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ .	477
Глава 26. ПЕРЕУСТРОЙСТВО (ПЕРЕПЛАНИРОВКА И ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ) ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ . .	480
Глава 27. НАСЛЕДОВАНИЕ И КУПЛЯ-ПРОДАЖА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	491
Глава 28. ПРАВИЛА И НОРМЫ ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА	511
Глава 29. ОЧЕРЕДНИКИ-ВОЕННОСЛУЖАЩИЕ	522
Глава 30. ГОСУДАРСТВЕННЫЕ ЖИЛИЩНЫЕ СЕРТИФИКАТЫ	529
Глава 31. БЕЗВОЗМЕЗДНЫЕ ГОСУДАРСТВЕННЫЕ СУБСИДИИ	533

12 Глава 32. РАЗДЕЛ ЖИЛЬЯ	536
Глава 33. СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА ПО ДЕЛАМ О ВЫСЕЛЕНИИ ИЗ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	544
Глава 34. ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНАЯ РЕФОРМА В РОССИИ	571
§ 34.1. Концепция реформы жилищно-коммунального хозяйства	.571
§ 34.2. Меры социальной защиты населения в ходе реализации жилищно-коммунальной реформы.	585
§ 34.3. Пути развития и перспективы реформы жилищно-коммунального хозяйства в России .	589
§ 34.4. Семья и жилищно-коммунальная реформа . .	593
КРАТКИЙ СЛОВАРЬ ТЕРМИНОВ	.603
ПРОГРАММА КУРСА «ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО»	.640
ПРИМЕРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ТЕМ ДИПЛОМНЫХ И КУРСОВЫХ РАБОТ ПО КУРСУ «ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО»	.644
ПРИМЕРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ВОПРОСОВ К ЭКЗАМЕНУ И ЗАЧЕТУ ПО КУРСУ «ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО»	.648
РЕКОМЕНДУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА ПО КУРСУ «ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО»	.653

Принятые сокращения

ГК РФ — Гражданский кодекс Российской Федерации

ГПК РФ — Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации

ЖК РСФСР — Жилищный кодекс РСФСР

ЖК РФ — Жилищный кодекс Российской Федерации

Закон о государственной регистрации прав — Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»

Закон о милиции — Закон Российской Федерации от 18 апреля 1991 г. № 1026-1 «О милиции»

Закон о приватизации — Закон Российской Федерации от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»

Закон об основах жилищной политики — Закон Российской Федерации от 24 декабря 1992 г. № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики»

ЗК РФ — Земельный кодекс Российской Федерации

КоАП РФ — Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях

МРОТ — минимальный размер оплаты труда

СК РФ — Семейный кодекс Российской Федерации

УК РФ — Уголовный кодекс Российской Федерации

*Моим любимым родителям
Ирине Викторовне
и Юрию Викторовичу Грудцыным
посвящается*

ВВЕДЕНИЕ

Жилищный вопрос еще при М.А. Булгакове испортил москвичей (и не только). Действительно, в жизни каждого проблема жилья является одной из самых важных. Жилище для человека — необходимое условие его существования наряду с продуктами питания и одеждой: это место его пребывания, «семейный очаг», средство организации домашнего хозяйства, досуга, отдыха и т. д. Отсюда — важность жилищного законодательства, призванного регулировать жилищные отношения.

Эта тема касается всех, являясь по сути единственной относительно понятной для населения в плане происходящих и ожидаемых перемен по сравнению, например, с социальной реформой («монетизация льгот»), реформами здравоохранения, образования и пенсионной системы. По словам П.В. Крашенинникова, ЖК РСФСР 1983 г. уже к 2000 г. был на 70% мертвый, его положения не могли воплотиться на практике. Жилищные отношения в то время регулировались тремя тысячами законодательных актов, некоторые были подписаны еще Н.И. Ежовым и Л.П. Берией, поскольку жилищное законодательство находилось в ведении НКВД. Затянувшиеся обсуждения того, каким должен быть Жилищный кодекс новой эпохи¹, наконец завершились его принятием 29 декабря 2004 г.

¹ В соответствии со ст. 72 Конституции РФ разработанный законопроект был направлен на согласование субъектам РФ. Получено более 900 замечаний и предложений от 74 регионов, более одной трети которых учтены в проекте. Проект Жилищного кодекса РФ доработан с учетом состоявшегося обсуждения на заседании Правительства РФ 13 сентября 2001 г. (протокол № 37). В процессе работы над Кодексом был учтен ряд замечаний и предложений Института законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве РФ, Минюста России (поручение Правительства РФ от 26 июля 2001 г. № ХВ-П10-13359), Главного государственно-правового управления Президента РФ (поручение Правительства РФ от 23 февраля 2002 г. № ХВ-П10-02979), Минобороны России, МИД России, МПС России (поручение Правительства РФ от 21 сентября 2001 г. № ХВ-П10-16476).

Сегодня жилищный фонд в России составляет почти три миллиарда квадратных метров.оборот и эксплуатация всего этого огромного хозяйства уже давно осуществляются на рыночных условиях. Почти 70% жилой площади находится в частной собственности. Частный капитал занят в более чем 90% строительных организаций страны. Причем строительство жилых домов финансируется преимущественно за счет инвестиций самих граждан, которые, кстати, несут и основные коммерческие риски.

При этом действительно новые технологии отечественной строительной индустрии соседствуют с устаревшими правилами и инструкциями, с плохо развивающейся, изношенной коммунальной инфраструктурой. За последние три года наращивание объемов жилищного строительства происходило ежегодно. В 2004 г., например, в строй введен 41 млн квадратных метров жилья, что на 12,5% больше, чем в 2003 г. Но хочус сожалением отметить, что даже этот уровень все еще значительно отстает от показателей конца 1980-х годов и, что особенно настораживает, темпы ввода жилплощади для малообеспеченных граждан сокращаются. По отдельным оценкам, в очередях на получение жилья до сих пор стоят примерно 4,5 млн семей. Время ожидания составляет, стыдно сказать, 20 лет. При этом покупка квартиры или индивидуального дома доступна только пяти процентам населения, в лучшем случае — семи процентам, если дополнительно к своим накоплениям они смогут привлечь кредиты банков. На конец 2004 года средняя цена продажи жилья составила около 20 тыс. руб. за один квадратный метр. И это при средней фактической стоимости строительства в 9700 руб. Средняя цена превышает себестоимость больше чем в два раза. Очевидно, что приобретение жилья, несмотря на наличие института ипотеки, в значительной мере все еще остается привилегией состоятельных граждан¹.

Учебник, который уважаемый читатель держит в руках, подготовлен по программе курса «Жилищное право» и является одним из первых, написанных в соответствии с новым Жилищным кодексом, вступившим в силу 1 марта 2005 г. Долгие годы обсуждения различных законопроектов, закулисная борьба вокруг того, каким должен быть новый Кодекс, неприменимость к новой жизни большинства норм ЖК РСФСР 1983 г. с очевидностью показывают всю

¹ См.: Стенографический отчет о заседании президиума Государственного совета «О мерах по обеспечению граждан России доступным жильем» 9 апреля 2005 г. / Официальный сайт Президента Российской Федерации www.kremlin.ru

важность и необходимость принятия этого кодифицированного нормативного акта, который на ближайшие годы определит жилищную политику нашей страны

ЖК РФ содержит 8 разделов, 14 глав, 165 статей, В разделе «Общие положения» определены задачи жилищного законодательства — обеспечение и защита конституционного права граждан на жилище, имущественных прав граждан и юридических лиц в жилищной сфере, сохранность жилищного фонда. Очерчен круг вопросов, относящихся к компетенции РФ и ее субъектов в области регулирования жилищных отношений, определено, как соотносятся жилищное законодательство и иное законодательство, содержащее нормы жилищного права. Ряд статей ЖК РФ содержит положения, определяющие виды жилищного фонда, назначение жилых домов и жилых помещений, порядок перевода жилых домов и жилых помещений в нежилые и т.п. Необходимое внимание уделено вопросам управления жилищным фондом и его содержания, государственному учету жилищного фонда, государственному контролю за использованием и сохранностью жилищного фонда.

В соответствии с Конституцией РФ положениями ЖК РФ определены категории граждан, имеющих право на получение жилья по договору социального найма. По договору социального найма подлежат обеспечению жильем малоимущие, как это предусматривается ст. 40 Конституции РФ. Что касается иных категорий граждан, то, определяя таковые, ЖК РФ исходит из необходимости защиты интересов как социально слабо защищенных групп населения, так и имеющих определенные заслуги перед Отечеством (ветераны войны, инвалиды, семьи, имеющие детей-инвалидов и т.п.). Жилые помещения государственного и муниципального жилищных фондов социального использования могут предоставляться как по договору социального найма, так и по договору найма жилого помещения. По договору найма в фонде социального использования жилые помещения предоставляются гражданам, которые являются нуждающимися в улучшении жилищных условий, но не имеют права на обеспечение жилого помещения по договору социального найма. В ГК РФ вносятся соответствующие изменения и дополнения, позволяющие регулировать вопросы найма жилого помещения в жилищном фонде социального использования.

В ЖК РФ изложены с учетом норм ГК РФ положения в отношении жилых домов, жилых помещений, принадлежащих гражданам на праве собственности, пользования таким жильем, прав и обязанностей нанимателей жилых помещений, принадлежащих на праве собственности гражданам. В целях упорядочения предос-

тавляемых льгот по оплате жилья и коммунальных услуг проектом предусматривается реализация установленных законодательством льгот в форме субсидий в зависимости от совокупного дохода семьи, выдаваемых в установленном порядке. Нормами ЖК РФ предусмотрены положения, устанавливающие сроки внесения платы за жилье и коммунальные услуги и ответственность должников. В частности, предусмотрено, что несвоевременное внесение платы может повлечь выселение должника в установленном порядке. Данные положения изложены с учетом норм ст. 687 ГК РФ и ст. 15 Закона РФ «Об основах федеральной жилищной политики».

В самостоятельные отдельные разделы вынесены вопросы, являющиеся общими для договоров социального найма и найма жилого помещения государственного и муниципального жилищных фондов социального использования, а также вопросы, регламентация которых по всем видам жилищного фонда основана на общих принципах и подходах.

В целом ЖК РФ предусматривает регулирование отношений с участием граждан, юридических лиц, органов государственной власти и местного самоуправления по поводу возникновения, осуществления и прекращения права пользования жилыми помещениями; требований к жилым помещениям; обеспечения сохранности, содержания и ремонта жилищных фондов; защиты прав граждан — пользователей коммунальными услугами. Положения ЖК РФ регламентируют вопросы социального найма жилого помещения, дополнены положениями, уточняющими условия предоставления жилого помещения по такому договору. В частности, предусматривается по договору социального найма предоставление дополнительной площади гражданам, страдающим тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, и иным категориям граждан, установленным федеральным законом. Данные положения направлены на защиту интересов имеющих право на жилье по договору социального найма инвалидов, больных тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, проживание с которыми в одной комнате в ряде случаев недопустимо.

Согласно ч. 1 ст. 4 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» впредь до приведения в соответствие с ЖК РФ законов и иных нормативных правовых актов, действующих на территории России, законы и иные нормативные правовые акты применяются постольку, поскольку они не противоречат ЖК РФ и Закону о введении его в действие. К жилищным отношениям, возникшим до введения в действие ЖК РФ, его положения применяются в части тех

18 прав и обязанностей, которые возникнут после введения его в действие, за исключением случаев, предусмотренных Законом о введении в действие ЖК РФ

С 1 марта 2005 г. принятие на учет граждан в целях последующего предоставления им по договорам социального найма жилых помещений в государственном или муниципальном жилищном фонде осуществляется по основаниям и в порядке, которые предусмотрены ЖК РФ. Граждане, принятые на учет до 1 марта 2005 г. 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. Эти граждане снимаются с данного учета по основаниям, предусмотренным п. 1, 3—6 ч. 1 ст. 56 ЖК РФ, а также в случае утраты ими оснований, которые до введения в действие ЖК РФ давали им право на получение жилых помещений по договорам социального найма.

В соответствии со ст. 20 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» малоимущие граждане, приватизировавшие жилые помещения, являющиеся для них единственным местом постоянного проживания, до 1 января 2007 г. вправе передать принадлежащие им на праве собственности и свободные от обязательств жилые помещения в государственную или муниципальную собственность, а соответствующие органы исполнительной власти, органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица обязаны принять их в собственность и заключить договоры социального найма этих жилых помещений с гражданами и членами их семей, проживающими в этих жилых помещениях, в порядке, установленном законодательством России.

В основу учебника положено новейшее жилищное законодательство России, подробно рассмотрены и прокомментированы основные федеральные законы, касающиеся регулирования жилищных отношений. учтены положения и выводы, содержащиеся в научных трудах и разработках отечественных и зарубежных ученых, посвященных данной отрасли права. Исчерпывающее и вместе с тем лаконичное изложение учебного материала, проиллюстрированное на конкретных примерах из адвокатской практики автора по жилищным делам, позволяет назвать данное издание идеальным для комплексной подготовки студента к сдаче экзамена или зачета по данной дисциплине, а также для написания курсовых и дипломных работ по новому жилищному законодательству России.

Автор надеется, что углубленная и емкая подача материала, ¹⁹ а также иллюстрирование правовых норм конкретными примерами из адвокатской практики, контрольные вопросы, тесты и рекомендуемая литература к каждой главе помогут студентам быстро усвоить столь сложный материал.

Издание предназначено для студентов, аспирантов и преподавателей юридических вузов и факультетов, юристов, адвокатов, специализирующихся на ведении жилищных дел, а также всех граждан, интересующихся вопросами жилищного права. Свои предложения и вопросы автору читатели могут направлять по адресу: Youright@mail.ru

Раздел I

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1 глава

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО ПОДОТРАСЛЬ ГРАЖДАНСКОГО ПРАВА

§ 1.1 Понятие и предмет жилищного права

Жилищное право — это совокупность норм права, регулирующих жилищные отношения. Понятие «жилищное право» употребляется в юридической литературе в двух смыслах: узком и широком. В узком смысле жилищное право — это субъективное право конкретного человека на жилое помещение. Жилищное право в широком смысле — это институт гражданского права, включающий в себя нормы других отраслей права, посвященные либо непосредственно жилищным правоотношениям, либо отношениям, связанным с жильем¹. Таким образом, *предметом регулирования жилищного права* является определенная совокупность общественных отношений, которые получили в законодательстве и в юридической литературе название «жилищные отношения».

Термин «жилищное право» в юридической литературе понимается в узком и широком смыслах. **Жилищное право в узком смысле** традиционно понимается как часть (отрасль) гражданского права, совокупность норм гражданско-правового характера, регулирующих отношения пользования жилыми помещениями, проживание в них. Эти отношения считаются ядром жилищных отношений, главным компонентом их содержания. Так, *И.Л. Брауде* считал, что «...жилищное право не образует самостоятельной отрасли права в единой системе советского права. То, что у нас называют жилищным правом, есть часть гражданского права». Кроме того, *И.Л. Брауде* высказался за выделение жилищного права из гражданского права в комплексную (многоотраслевую) учеб-

¹ См.: *Корнеева И.Л.* Жилищное право Российской Федерации Учебное пособие. М.: Юрист. 2004. С. 13

ную и научную дисциплину¹. В. Н. Литовкин также считает, что 21 «...жилищное право является составной частью гражданского права... Жилищное право — это специальные нормы гражданского права, регламентирующие владение и пользование чужим жильем...»². Сторонники этого взгляда исходят из понимания жилищного права как главным образом права, регулирующего пользование жилыми помещениями. Что касается других правовых норм (например, регулирующих управление, эксплуатацию жилищного фонда), то эти нормы рассматриваются не как жилищные, а как нормы «иного рода», регулирующие отношения, которые находятся за пределами жилищных правоотношений. Другие авторы исходят из более широкого понимания жилищного права как права, регулирующего «отношения, в которых удовлетворяется потребность в жилье», либо «отношения, складывающиеся в процессе удовлетворения гражданами своих жилищных потребностей», либо «отношения по удовлетворению потребностей граждан в жилье» и т.п.

Вместе с тем отдельные авторы высказываются в пользу выделения жилищного права в особую, комплексную отрасль права. Так, С.И. Аскназий полагает, что наряду с основными (базовыми, профилирующими и иными основными) отраслями права, образующими сердцевину, ядро правовой системы, имеются также вторичные, комплексные образования в структуре права. По его мнению, «эти образования являются комплексными в том смысле, что нормы, в них входящие, не связаны единым методом и механизмом регулирования, почти все они имеют «прописку» в основных отраслях.

На эти нормы распространяются общие положения соответствующих основных отраслей. Во вторичную структуру они входят, будучи нормами, например, гражданского, уголовного, административного, трудового права. «Нормы комплексного образования, — считает он, — по иному предмету и по иным, пусть не главным, юридическим особенностям вторично, ничуть не нарушая архитектоники основных отраслей и не исключая из их состава ни одной нормы, объединяются в особую общность».

В результате образования вторичных, комплексных образований структура (система) права приобретает многоуровневый (многоплоскостной) характер. «Именно в своей многомерности, в органиче-

¹ См.: Брауде И.Л. Некоторые вопросы системы советского права // Ученые записки ВШОН. 1955. Вып. 4. С. 21.

² См.: Литовкин В.Н. Жилищное право, жилищное законодательство — соотношение с гражданским правом // Новый Гражданский кодекс России и отраслевое законодательство. М., 1995. С. 28.

ском единстве основных отраслей и комплексных образований, - пишет С.И. Аскназий, - правовая система способна предстать как действенный стабильный и в то же время динамичный организм, обладающий значительными регулятивными возможностями и в силу этого глубоко и многосторонне воздействующий на общественные отношения».

Существование¹ комплексных отраслей права признается и другими авторами. Например, *П. С. Никитюк* говорит также о существовании «...комплексных отраслей права, построенных как некое соединение разнородных предметов и методов правового регулирования». По мнению *В.Д. Комарова*, «наиболее правильно... считать жилищное право комплексной отраслью права, которая базируется на комплексной отрасли законодательства. Как комплексная отрасль права жилищное право представляет собой совокупность норм, регулирующих общественные отношения по управлению жилищным фондом, его содержанию и ремонту; отношения, возникающие в связи с предоставлением гражданам жилых помещений и пользованием ими на условиях найма или аренды, отношения собственности в жилищной сфере и другие общественные отношения, связанные с удовлетворением жилищной потребности».

Разделение всей системы правовых норм на различные отрасли права происходит не по одному, а по разным основаниям и на разных уровнях. По мнению *А.В. Мицкевича*, такое разделение является свидетельством многообразия общественной жизни и потребностей, обуславливающих формирование системы права¹.

Жилищное право в широком смысле - это комплексная отрасль права, в которой объединены нормы и правовые институты гражданского, административного и других отраслей права. Жилищное право не является самостоятельной отраслью права наравне с такими отраслями права, как конституционное, административное, гражданское, трудовое, семейное, земельное право. Будучи связаны между собой тем, что обслуживают специфические (жилищные) отношения, существующие и развивающиеся по поводу особого материального объекта жилища, жилищно-правовые нормы образуют особую вторичную, комплексную отрасль права (правовой комплекс, правовую общность), развивающуюся по своим внутренним закономерностям.

Комплексный характер жилищного права заключается в том, что оно соединяет в себе не только нормы гражданско-правового ха-

См.: *Мицкевич А.В.* Соотношение системы советского права с системой советского законодательства//Ученые записки ВНИИСЗ. 1967. Вып. 11. С. 14.

рактера (которые составляют большинство в общей массе жилищных норм), но также нормы других отраслей права, которые посвящены либо непосредственно жилищным правоотношениям, либо отношениям, так или иначе связанным с жильем. Такими отраслями права являются административное, земельное, экологическое, финансовое право. Вместе с тем жилищное право — это не механическая совокупность разнообразных правовых норм. В процессе кодификации произошло не просто систематизированное изложение жилищно-правового материала в жилищных законах и ЖК РФ, а переработка и обогащение содержания правовых норм, восполнение пробелов в праве, введение в юридическую ткань новых особых системных нормативных правовых обобщений, что позволило создать относительно самостоятельное комплексное правовое образование. В связи с этим можно с большой оговоркой подчеркивать «первичность» норм (отраслей) права и «вторичность» отраслей законодательства. Скорее всего, наоборот, «первично» законодательство как источник права. Право — это прежде всего законодательство в совокупности юридических норм, образующих право, где главную и определяющую роль играют законодательные нормы, и поэтому система законодательства образует юридическую первооснову системы права. Только после создания норм права в форме статьи закона, другого правового акта они приобретают относительную самостоятельность и в своем действии начинают влиять на развитие системы законодательства. Вместе с тем, разумеется, в теоретическом и практическом плане необходимо различать двуединую природу акта законодательства как формы, в которую облекается норма права, так и нормы, выражающей неразрывную связь нормы права и статьи закона (или другого нормативного правового акта).

Жилищное право как комплексное правовое образование характеризуется тем, что:

- это определенное целостное правовое образование;
- ему свойственны свои специфические предмет регулирования, принципы, наличие общих (основных) положений, отдельных особых способов и приемов правового регулирования, т.е. наличие специфического механизма, режима правового регулирования, которым это право отличается от смежных отраслей и комплексных правовых образований.

Жилищное право как комплексная отрасль имеет свою систему: правовые институты, правовые нормы, которыми регулируются соответствующие группы однородных жилищных отношений. Можно сделать вывод, что признание ГК РФ самостоятельного существо-

24 вания жилищного законодательства во многом предопределяет в будущем выделение жилищного права как комплексной отрасли российского права.

Провозглашение в Конституции РФ (ст. 40) права на жилище обусловило выделение всех отношений, возникающих по поводу жилого помещения, его пользования и эксплуатации, в самостоятельную группу жилищных отношений, а регулирующих эти отношения правовых актов — в самостоятельную комплексную отрасль — жилищное законодательство.

Общественные отношения, которые по принятой ЖК РФ терминологии являются жилищными, имеют ту характерную особенность, что они складываются, как правило, по поводу готового объекта, которым является жилой дом или иное жилище, включенное в установленном порядке в состав жилищного фонда и предназначенное для проживания. Наличием такого специфического объекта регулирования общественных отношений жилищное законодательство четко отличается от других отраслей законодательства и права,

В круг общественных отношений, которые являются предметом жилищного законодательства (жилищного права), входят отношения, складывающиеся по поводу управления жилищным фондом, учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий; владения и **ограниченного** распоряжения жилыми помещениями, предоставленными гражданам-нанимателям и членам их семей для проживания; отношения по поводу эксплуатации, обеспечения сохранности и ремонта жилых домов и жилых помещений и др. Жилищными законами регулируются также некоторые другие отношения (которые в ЖК РФ отнесены к жилищным), складывающиеся в жилищной сфере по поводу жилища, жилищно-земельные, кредитные и др.¹ Жилищные отношения неоднородны. Большинство этих отношений — имущественные. Они складываются по поводу объектов, имеющих экономическую ценность: квартир, жилых домов, жилищных фондов и др.

§ 1.2 | Метод жилищного права

Под методом «в самом **общем** значении» понимается как «способ достижения цели, определенным образом упорядоченная деятельность». Метод же, рассматриваемый «в специально **философ-**

¹ Седугин П.И. Жилищное право: Учебник для вузов. М.: Норма, 2004. С. 8-

ском значении», определяется как «способ познания» и как «способ воспроизведения в мышлении изучаемого предмета»¹.

*Метод*² правового регулирования — это приемы и способы воздействия юридических норм на общественные отношения. Если предмет отвечает на вопрос, какие отношения регулирует право, то метод — на вопрос, как осуществляется это регулирование. Метод правового регулирования определяется способом создания прав и обязанностей участников урегулированных правом общественных отношений, характером взаимоотношений субъектов права. Так, Л. С. Явич полагает, что как для дифференцирования правовой системы важно не всякое подразделение общественных отношений, а лишь то, которое влечет за собой образование специфических методов регулирования, так и для конструирования отраслевого юридического метода следует исключать произвольный набор приемов и способов воздействия права на общественные отношения, нивелирующий различия между отдельными отраслями права. При этом метод отличается замкнутостью (суверенностью) и неприменимостью к отношениям, регулируемым определенной отраслью норм, лежащих за ее пределами³.

Иную позицию в оценке метода правового регулирования занимают те, кто полагает, что для всей системы права присущ один и тот же набор инструментов юридического воздействия на социальные процессы, вследствие чего должна быть исключена постановка вопроса о наличии у каждой отрасли своего собственного, автономного и специфического, метода регулирования. Например, В. Д. Сорокин считает, что метод правового регулирования отличается высокой универсальностью, которая проявляется во взаимодействии трех типов правового регулирования, каждый из которых при наступлении соответствующих условий выполняет функцию взаимного обеспечения. Составляющие его элементы — дозволение, предписание и запрет — обладают способностью выступать в различных вариациях, сообразно характеру тех отношений социально-правовой среды, которые нуждаются в соответствующем воздействии.

¹ Философский словарь. М., 1988. С. 20.

² *Метод* (от греч. *methodos* — путь исследования или познания, теория, учение) — совокупность приемов или операций практического или теоретического освоения действительности, подчиненных решению конкретной задачи.

³ См.: Дмитриев Ю. А., Израелян В. Б. Избирательное право и процесс в РФ. Ростов на/Д.: Феникс, 2004.

Логическим завершением этой конструкции является признание того, что воздействие права на регулируемые отношения может осуществляться только посредством дозволения, предписания и запрета, вследствие чего специфика отдельных отраслей проявляется лишь в наборе (соответствующей комбинации) этих приемов, составляющих сущность единого метода правового регулирования¹. Однако из подобного подхода вовсе не следует вывод об отсутствии у правовых отраслей собственных, не тождественных различным модификациям единого метода правового регулирования институциональных способов юридического воздействия на объект регулирования.

Под **методом жилищного права** следует понимать способ регулирования жилищных правоотношений. Поскольку жилищное право в широком смысле является комплексным институтом, то у него нет самостоятельного метода регулирования: его метод характеризуется чертами, присущими гражданскому праву в целом, а также чертами, характерными для тех отраслей права, нормы которых могут присутствовать в жилищных правоотношениях.

Нормы жилищного права не замыкаются в себе, более того, они относятся к различным отраслям российского права. Так, нормы, регулирующие использование жилого помещения, относятся только к гражданскому праву. Нормы, регулирующие распределение, предоставление, бронирование жилого помещения в государственном и муниципальном фондах, относятся только к административному праву. Правоотношения по приобретению жилых помещений регулируются нормами гражданского права (порядок и условия заключения договоров купли-продажи, мены, дарения жилых помещений, порядок наследования жилья) и административного права (государственная регистрация сделок с недвижимостью, переход прав на недвижимость, выдача ордера на жилое помещение социального использования). Правоотношения в области управления, эксплуатации, обеспечения сохранности, ремонта жилого помещения регулируются нормами и гражданского права, и нормами целого ряда других отраслей права: административного, налогового, земельного. Таким образом, хотя формально жилищное право является всего лишь институтом гражданского права, сформировавшимся вокруг договора найма жилого помещения, однако содержание, объем и значение этого института дают веские основания для придания этому институту статуса подотрасли гражданского права.

¹ См.: *Лысенко В.И.* Выборы и представительные органы в новой Европе: политологический опыт и новые тенденции 80- 90-х годов. М.: Наука, 1994.

§ 1.3 Основные принципы жилищного права

Под правовыми принципами (принципами права) понимаются основные начала, важнейшие положения правового регулирования общественных отношений. Принципы права пронизывают все отрасли права, однако в каждой отрасли, подотрасли или правовом институте их действие проявляется по-разному¹.

Пожалуй, трудно найти в русском языке другой столь многозначный и столь же часто употребляемый термин как «принцип», введенный в процесс познания еще в античные времена². Решающий вклад в разработку этого понятия и его роли в познании сделали представители классической немецкой философии *Кант* и *Гегель*. Так, по взглядам Гегеля, главная ценность принципа — в его основополагающей роли в системе научного знания. Заложенное в принципе знание включено в процесс познания, а потому недостаточно выделить и обосновать какой-либо принцип, необходимо чтобы принцип стал наукой, активно участвовал в ее развитии. Вместе с тем Гегель придерживался идеалистической точки зрения в истолковании принципа, настаивая на его главенстве по отношению к материальной действительности.

Существенный вклад в научное понимание принципа был сделан в марксистско-ленинской философии³. Как считали *К. Маркс* и *Ф. Энгельс*, «принцип» не может быть только категорией объективной или субъективной, более того — «принцип есть важнейшая часть всего» (*principium est potissima pars cujusque rei*). В современном языке с его помощью обозначаются определенные статистические закономерности, существующие в природе и обществе. Поэтому в естественных науках принципы рассматриваются как объективно существующие в природе законы, отождествляемые с закономерностью. С учетом такой их значимости Г.А. Лоренц ут-

¹ См.: *Седугин П.И.* Указ. соч. С. 36.

Значение принципов для любой целостной системы с необходимой четкостью раскрыто в философской литературе. Общеизвестно ставшее крылатым выражение французского материалиста XVIII в. К.А. Гельвеция о том, что «...знание принципов возмещает незнание некоторых фактов». На языке философов принципами называются системы положений директивного характера, которым подчиняются все последующие процедуры.

³ Отражение в своем содержании реальных закономерностей материального мира, подведение в нем результата научного исследования, выражение в нем диалектики, связь его с практической деятельностью — вот главные черты научного принципа, выделенные и обоснованные в трудах К. Маркса, Ф. Энгельса и В.И. Ленина.

28 верждал, что в науке наиболее важны те вопросы, которые «касаются самих принципов». А. Эйнштейн констатировал: «интерес к науке всегда был ограничен изучением принципов». Этим же термином обозначаются правила поведения в обществе, которые создаются людьми или складываются в ходе общения людей в процессе совместного существования и имеют цель регулировать отношения между ними (принципы добрососедства, взаимовыручки). Нередко с помощью этого термина выражаются внутренние убеждения человека, его взгляды на действительность. Иногда понятие «принцип» используется в качестве собирательного при необходимости выделения существенного элемента того или иного суждения, для обозначения чего-то многократно проверенного на практике и потому ясного и очевидного.

Существующие сегодня подходы к исследованию проблематики правовых принципов можно разделить на два вида. Первый сформировался исторически и является результатом поступательного развития общества и права; связан с отмеченным выше широким определением сферы принципа и основан на логическом значении данного понятия. В логике принцип — центральное понятие, основание системы, представляющее обобщение и распространение какого-либо положения на все явления той области, из которой данный принцип абстрагирован. Правовой принцип в этом случае рассматривается как частная разновидность принципа. В основе второго подхода лежит убеждение исследователей о том, что юриспруденция должна соответствовать запросам практики и процессам постижения права. Его сторонники обычно не рассматривают специально данный вопрос, занимая определенную позицию без четкого авторского понимания этой категории¹.

Однако эти подходы имеют свои недостатки. При первом подходе правовой принцип чаще рассматривается в качестве рабочей категории, а потому используется как категория универсальная, с помощью которой можно обозначить то или иное исходное положение, придав ему соответствующие правовые последствия. При этом формальный аппарат выделяемых принципов остается невыясненным. На практике это приводит к тому, что в правовой действитель-

¹ См., напр.: *Хахулин В.В., Новицкий А.Н.* Принцип равенства сторон и пробелы в гражданском праве Советское государство и право. 1990. № 3. С. 77 - 80; *Фурсов Д.А.* Предмет, система и основные принципы арбитражного процессуального права (современные проблемы теории и практики): Автореф. дисс ... канд. юрид. наук. М., 2000; *Ершов Ю.Л.* Принцип свободы договора и его реализация в гражданском праве Российской Федерации: Автореф. дисс ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2001 и др.

ности термин «принцип» используется намного чаще, чем это предопределено его гносеологией, и в самых различных контекстах. Именно при таком подходе происходит смешение научного принципа как продукта сознательного творчества ученых в сфере права с принципом собственно правовым. Но многозначность или универсальность, сопутствующие понятию «принцип» за пределами юридического быта, в правовой сфере становятся не благом, а проблемой. Точность понятий и соответствующая им теоретико-смысловая нагрузка — это то, к чему необходимо стремиться в праве. Решение же правовых (отраслевых) задач с опорой на обыденное определение и понимание принципа способно привести к безупречным выводам в логическом отношении, которые окажутся бесполезными для правоприменительной практики. Как справедливо заметил Ю.Б. Фогельсон, «правовые теории, не позволяющие решить проблемы в суде, никому не нужны»¹.

Второй подход — это всегда констатация того, что в праве (или отрасли права) есть определенный набор принципов (или их система). Затем следует суждение о том, что они могут быть закреплены или не закреплены в нормах права, и далее принципы подвергаются интерпретации с позиции конкретного автора со ссылкой на нормы законодательства. Результатом такого подхода является воспроизведение содержательной характеристики норм соответствующего законодательства. Тем самым продолжает и далее утверждаться без какого-либо развития и учета законодательных изменений мнение о том, что принципы — это правовые идеи, прямо или косвенно закрепленные в праве, его идеологическая опора. Существующий подход уже не может привнести что-либо новое в проблематику правовых принципов, а лишь «загоняет ее в угол». Ведь признание идеи атрибутивным признаком правовых принципов, а самих принципов «основой правотворчества» и «объективными свойствами права» — не основание для ухода от выявления и формулировки истинно юридических признаков этого явления нормативно-правовой действительности.

Рассматривая вопрос о том, какое содержание вкладывается в понятие «правовой принцип» сегодня, можно выделить несколько определений его понятия. Итак, принципы права — это основополагающие идеи, начала, выражающие сущность права и вытекающие из генеральных идей справедливости и свободы. Подобное определение представляет правовые принципы в виде идеализирован-

¹ Фогельсон Ю.Б. Избранные вопросы общей теории обязательств: Курс лекций. М: Юрист, 2001. С. 20.

30 ной интеллектуальной модели. В нем не учтен тот факт, что правовая теория всегда идет по пути разделения реальности фактической (взгляды, представления, общественные идеалы, различные виды идей) и юридической. Другой взгляд основан на понимании правовых принципов как категории, в которой в равной мере сочетаются элементы как субъективного, так и объективного порядка. Отсюда принципы в праве — это основные исходные положения, юридически закрепляющие объективные закономерности общественной жизни¹.

В доктрине права стало естественным выделение двух разновидностей правовых принципов. Первые рассматриваются как принципы действующего права, вторые как иные правовые принципы. Принципы действующего права выступают как отправные положения (правила), непосредственно входящие в его содержание. Они представлены в праве в качестве важнейших норм, реально выражены и закреплены в этих нормах. Поэтому принципы, включаемые в данную группу, обладают всеми свойствами правовых норм, обязательны для участников регулируемых отношений, и отступление от них расценивается как нарушение законности в государстве. Иные правовые принципы образуют исходные юридические положения и идеи, которые не вошли в содержание действующего права и соответственно не зафиксированы в нем и свойствами правового регулятора не обладают. К ним относятся те, которые прямо в нормах не закреплены, имеют смысловое выражение, будучи «спрятанными» (С.С. Алексеев), «разлитыми», «растворенными» в праве.

Юридическая природа принципов права — не единственный критерий для их классификации. Абсолютное большинство авторов классифицируют принципы в праве на общие для данной национальной системы права, а также отраслевые, межотраслевые и принципы институтов права. С. С. Алексеев разграничивает принципы на две большие группы: общесоциальные (социально-экономические, политические, идеологические, политико-национальные и нравственные начала, и специально-юридические). В числе последних выделяются общие для системы права в целом, отраслевые, межотраслевые и принципы отдельных институтов права².

¹ См.: Хропанюк В.Н., Теория государства и права: Учебное пособие для высших учебных заведений / Под ред. проф. ВТ. Стрекозова. М: ИПП «Отечество», 1993. С. 163.

² См.: Алексеев С.С. Общая теория права. М., 1981. Т. 1. С. 262 — 263; Алексеев С. С. Проблемы теории права. Свердловск, 1972. Т. 1. С. 105 — 107.

Аналогичного деления специально-юридических принципов (исключая принципы институтов) придерживаются Л. С. Явич и В.Н. - ташев¹ К.М.И. Байтин, соглашаясь со сложившимся в юридической науке делением принципов права на общие (общеправовые), межотраслевые и отраслевые, предлагает подразделять общеправовые принципы на морально-этические и организационные. Эта позиция автора перекликается с точкой зрения С.С. Алексеева и Л.С. Явича о существовании принципов общесоциальных и специально-юридических. Различие лишь в том, что С.С. Алексеев не относит общесоциальные принципы к числу правовых, но не исключает их учета при правоприменении, а М.И. Байтин полагает их таковыми.

Проблема принципов жилищного права подробно исследовалась такими учеными, как Г.А. Сverdлык, И.Б. Марткович, П.И. Седугин, В. Д. Комаров и др. Ими высказаны разные точки зрения о том, какие принципы являются для жилищного права базовыми (основными). В жилищном праве наблюдается проявление действия принципов нескольких отраслей права. Например, в сфере жилищных отношений пользования жилыми помещениями на основе договора найма регулирование осуществляется по принципам, свойственным гражданскому праву, и, соответственно, проявляется гражданско-правовой метод регулирования. Итак, основными принципами жилищного права являются:

1) *принцип недопустимости произвольного лишения жилища* — это важнейший принцип жилищного права, имеющий важное значение для реализации стабильного, устойчивого права на пользование жилищем. Его можно рассматривать как одно из важных проявлений более общего принципа недопустимости произвольного вмешательства в частные дела;

2) *принцип доступности для граждан условий найма жилых помещений*. Содержание данного принципа выражается в том, что гражданин может реализовать свое право на жилище различными способами: на основе договора социального найма, вступления в члены жилищного или жилищно-строительного кооператива либо путем вступления в различные гражданские правоотношения по приобретению жилья и др. Этот принцип реализуется прежде всего в результате широкого размаха жилищного строительства, позво-

¹ См.: Карташев В.Н. Принципы права (некоторые аспекты понимания и классификации) // Юридические записки Ярославского государственного университета им. П.Г. Демидова / Под ред. В.Н. Карташева, Л.Л. Кругликова, В.В. Бутнева. Ярославль, 1999. Вып. 3. С. 12 — 15.

32 ляющего большую часть новых жилых помещений предоставлять внаем либо по другим основаниям бесплатно или за доступную плату малоимущим гражданам, военнослужащим, работникам бюджетной сферы и другим указанным в законе категориям граждан, нуждающимся в жилище;

3) *принцип неприкосновенности жилища* (ст. 25 Конституции РФ) предопределяет гарантии охраны права граждан на жилище и направлен на обеспечение стабильного осуществления собственником (нанимателем, арендатором) жилого помещения права пользования им без нарушения или ущемления этого права. В Конституции РФ четко определено, что никто не вправе проникать в жилище против воли проживающих в нем лиц иначе как в случаях, установленных федеральным законом, или на основании судебного решения. Запрещение проникновения в жилище означает не только вхождение в него вопреки воле проживающих в нем граждан, но и иные формы получения сведений о том, что происходит в жилище, а незаконное проникновение вопреки воле проживающих в жилом помещении граждан является преступлением (ст. 139 УК РФ)¹.

Этот принцип был подтвержден в постановлении Конституционного Суда РФ от 23 июня 1995 г. по делу о проверке конституционности ч. 1 и п. 9 ч. 2 ст. 60 ЖК РСФСР, который признал неконституционными положения указанной нормы, устанавливающие ограничения конституционного права граждан на жилище в связи с их временным отсутствием в жилом помещении, когда оно не связано со злоупотреблением ими своими жилищными правами или с невыполнением возложенных на них жилищных обязанностей²;

4) *принцип общедемократического, гуманистического отношения к гражданам нанимателям и собственникам жилых помещений* имеет важнейшее значение для регулирования жилищных отношений в России;

¹ В действующем законодательстве имеются нормы, предусматривающие случаи законного проникновения в жилище различными должностными лицами. Большинство этих случаев было установлено до принятия Конституции РФ 1993 г. и не в полной мере соответствует ее нормам. Поэтому назрела необходимость в специальном федеральном законе (как этого требует ст. 25 Конституции РФ) более четко установить круг случаев, оснований и порядок проникновения в жилище, определив при этом случаи, когда возможно проникновение в жилище на основании судебного решения.

² См.: СЗ РФ- 1995 № 27. Ст. 2622.

5) *принцип цивилизованного использования жилых помещений*

Проявление этого принципа, особенно в последние годы, наглядно можно проиллюстрировать на следующих примерах:

- в законе закреплено положение о предоставлении гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, как правило, отдельной квартиры на семью;

- вместо ранее действовавшего правила о принудительном изъятии у нанимателя излишней жилой площади и передаче ее другому нанимателю установлено новое правило — наниматель сам может ставить вопрос о замене занимаемого им жилого помещения на жилое помещение меньшего размера;

- отменены ранее действовавшие многочисленные ограничения при строительстве и приобретении гражданами в собственность жилых домов.

Отныне частная собственность на недвижимость в жилищной сфере, включая жилищный фонд либо его часть, не ограничивается по количеству, размерам и стоимости и обеспечивается правом неприкосновенности (ст. 6 Закона об основах жилищной политики) и др. Осуществление этого принципа можно рассматривать как проявление на практике конституционных прав и свобод человека и гражданина, социальной политики российского государства, направленной на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека;

6) *принцип неприкосновенности собственности* имеет существенное значение для жилищно-правового регулирования в России, вытекает из положений ст. 35 Конституции РФ о том, что «никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения».

В соответствии с этим принципом гражданам — собственникам жилых помещений законодательством обеспечивается возможность стабильного осуществления права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им жилыми помещениями в соответствии с их назначением (ст. 288 ГК РФ), а членам семей собственников — возможность пользования этими помещениями на условиях, предусмотренных жилищным законодательством (ст. 292 ГК РФ). Действие данного принципа в определенной степени влияет и на жилищные отношения по пользованию жилыми помещениями на основании договора социального найма, который носит бессрочный

34 характер и предусматривает возможность пользования жильем не только нанимателями, но и их детьми, внуками и т.д.¹;

7) *принцип недопустимости ограничения (или лишения) права пользования жилым помещением* за такие действия нанимателя или членов его семьи, которые не сопряжены со злоупотреблением ими своими жилищными правами или с невыполнением возложенных на них жилищных обязанностей и непосредственно при этом не нарушают права и законные интересы других лиц².

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

§ 1.4 Источники жилищного права

Источники жилищного права можно подразделить на две большие группы:

- законы РФ и принятые в соответствии с ними нормативные правовые акты;

- законы и другие нормативные акты, принятые субъектами РФ.

Охарактеризуем основные источники жилищного права.

1) *Конституция РФ* является правовой основой жилищного законодательства: нормы, содержащиеся в Основном законе страны, определяют содержание других нормативных актов, регулирующих жилищные правоотношения. Конституция относит жилищное законодательство к совместному ведению РФ и ее субъектов (п. «к» ч. 1 ст. 72) в отличие от гражданского законодательства, которое относится к исключительному ведению РФ\

¹ Право этих пользователей жилыми помещениями носит, по мнению ряда авторов, характер вещного права и по содержанию близко к праву собственности

² Данный принцип жилищного права фактически сформулирован в постановлении Конституционного Суда РФ от 23 июня 1995 г. по делу о проверке конституционности ч. 1 и п. 8 ч. 2 ст. 60 ЖК РСФСР.

³ Это означает, что до принятия нормативного акта федерального значения по какому-то вопросу субъект РФ регулирует жилищные правоотношения местными нормативными актами по этому вопросу, однако после принятия соответствующего федерального нормативного акта аналогичный правовой акт субъекта РФ должен быть отменен.

2) Жилищный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ, вступивший в силу с 1 марта 2005 г. (опубликован в «Российской газете» 12 января 2005 г. № 1), знаменует собой новую эпоху в развитии жилищных отношений в нашей стране¹.

Структура ЖК РФ:

Раздел I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Глава 1. Основные положения. Жилищное законодательство

Глава 2. Объекты жилищных прав. Жилищный фонд

Глава 3. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение

Глава 4. Переустройство и перепланировка жилого помещения

Раздел II. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ И ДРУГИЕ ВЕЩНЫЕ ПРАВА НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Глава 5. Права и обязанности собственника жилого помещения и иных проживающих в принадлежащем ему помещении граждан

Глава 6. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. Общее собрание таких собственников

Раздел III. ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫЕ ПО ДОГОВОРАМ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА

Глава 7. Основания и порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма

Глава 8. Социальный наем жилого помещения

Раздел IV. СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД

Глава 9. Жилые помещения специализированного жилищного фонда

Глава 10. Предоставление специализированных жилых помещений и пользование ими

Раздел V. ЖИЛИЩНЫЕ И ЖИЛИЩНОСТРОИТЕЛЬНЫЕ КООПЕРАТИВЫ

Глава 11. Организация и деятельность жилищных и жилищно-строительных кооперативов

Глава 12. Правовое положение членов жилищных кооперативов

Раздел VI. ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

Глава 14. Правовое положение членов товарищества собственников жилья

Раздел VII. ПЛАТА ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

¹ Канувший в лету ЖК РСФСР был принят еще в 1983 г., и к 2005 г. большая часть его норм уже не соответствовала современным жилищным правоотношениям и лишь тормозила процесс их развития и модернизации.

36 **Раздел VIII. УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ**

3) Согласно *Закону РФ от 4 июля 1991 г. «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»* государственные и муниципальные органы могут бесплатно передавать в собственность граждан по их просьбе занимаемые ими жилые помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда. Этот Закон содержит правила приватизации жилищного фонда России и является правовым основанием для изменения формы собственности на конкретное жилое помещение у конкретного лица.

4) *Градостроительный кодекс РФ* определяет систему законодательства о градостроительстве, регулирует вопросы обеспечения права граждан на благоприятную среду жизнедеятельности, на выбор места жительства в пределах территории РФ при осуществлении градостроительной деятельности, на обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности соблюдения требований охраны окружающей природной среды, экологической безопасности и санитарных правил. Градостроительный кодекс РФ регулирует также вопросы застройки территорий городских и сельских поселений, устанавливает государственные градостроительные нормативы и правила, контроль за осуществлением градостроительной деятельности, ответственность за нарушение законодательства РФ о градостроительстве.

5) *Закон РФ от 25 июня 1993 г. «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации»*, будучи административно-правовым актом, является и источником гражданского права, поскольку обязывает граждан регистрироваться по месту проживания и ограничивает возможность их пребывания на некоторых территориях страны.

6) *Федеральный закон от 21 июля 1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»* и принятая на основании и в соответствии с этим данным Законом Инструкция о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения¹,

7) Важнейшим источником жилищного права является ГК РФ, в частности глава 35 «Наем жилого помещения» (ст. 671–688 ГК РФ).

8) *КоАП РФ* содержит нормы об ответственности за административные правонарушения в области охраны собственности, в частности, об ответственности за нарушение правил пользования этими помещениями, правил содержания и ремонта жилых домов или помещений, нормативов обеспечения населения коммунальными услугами (ст. 7.21-7.23 *КоАП РФ*).

9) *Земельный кодекс РФ* от 25 октября 2001 г.¹ *ЗК РФ* регулирует правовое положение, в частности, земель поселений, т.е. земель, используемых и предназначенных для застройки и развития городских и сельских поселений. В ст. 83 *ЗК РФ* специально указывается, что правила землепользования и застройки городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга утверждаются и изменяются законами этих субъектов РФ.

ЗК РФ устанавливает институт зонирования территорий, который предусматривает, в частности, установление жилой территориальной зоны в составе земель поселений (ч. 1 ст. 85). Земельные участки в составе жилых зон предназначены для застройки жилыми зданиями, а также объектами культурно-бытового и иного назначения. Жилые зоны могут предназначаться для индивидуальной жилой застройки, малоэтажной смешанной жилой застройки и многоэтажной смешанной жилой застройки, а также иных видов застройки согласно градостроительным регламентам (ч. 5 ст. 85 *ЗК РФ*).

Законодательная деятельность субъектов РФ осуществляется путем принятия отдельных нормативных актов. Примерами таких актов являются:

— Положение о порядке и условиях передачи государственного и муниципального жилищного фонда в собственность граждан в г. Москве (утверждено постановлением Правительства г. Москвы от 27 августа 1991 г.);

— решение «О приватизации жилищных помещений», принятое Санкт-Петербургским городским Советом народных депутатов 27 октября 1992 г.;

— решение от 24 мая 1993 г. «Об условиях и порядке приватизации жилья в городе Санкт-Петербурге» и другие нормативные правовые акты.

¹ В соответствии с Федеральным законом «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» от 25 октября 2001 г. этот Кодекс введен в действие со дня его официального опубликования — с 30 октября 2001 г.

38 Многочисленность и разнообразие таких актов затрудняют решение конкретных жилищных вопросов¹. К числу источников жилищного права следует относить и постановления пленумов Верховных Судов СССР и РФ

Особое место в жилищном законодательстве стали занимать международно-правовые акты после того, как действующая Конституция РФ определила, что общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры РФ являются составной частью правовой системы России (ч. 4 ст. 15).

В Конституцию РФ вошли нормы о жилищных правах, заимствованные из:

- Всеобщей декларации прав человека, утвержденной Генеральной Ассамблеей ООН 10 декабря 1948 г.;

- Международного пакта об экономических, социальных и культурных правах, принятого Генеральной Ассамблеей ООН 16 декабря 1966 г.²

Конституционные нормы о жилищных правах, в свою очередь, стали основой для разработки других нормативных актов по жилищному праву.

§ 1.5 Место жилищного права в гражданском праве и системе российского права

Жилищное законодательство в основной его части до 1980-х гг. включалось в состав гражданского законодательства, пока не было признано целесообразным подготовить и принять в качестве самостоятельных основополагающие жилищные законы — Основы жилищного законодательства и жилищные кодексы³. В течение 1983- 1995 гг. жилищное законодательство России развивалось отдельно от гражданского законодательства. Во вступившей в силу с 1 января 1995 г. первой части ГК РФ содержатся наиболее важные нормы, связанные с осуществлением прав на жилое помещение (гл. 18 и 35 ГК РФ). Согласно ст. 288 ГК РФ собственник владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему жилым помеще-

¹ Поэтому у Правительства г. Москвы возникла идея создать Жилищный кодекс г. Москвы с целью систематизации уже созданных нормативных актов и устранения противоречий между ними.

² Ратифицирован Президиумом Верховного Совета СССР 18 сентября 1973 г. и вступил в силу 3 января 1976 г.

³ См.: *Седугин П.И.* Право на жилище в СССР. М., 1983. С. 41 — 52.

нием в соответствии с его назначением. Предусматривается, что жилые помещения предназначены для проживания граждан и что гражданин — собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания членов его семьи; ГК РФ устанавливает также, что жилые помещения могут сдаваться их собственниками для проживания других граждан на основании договора.

Вторая часть ГК РФ включает гл. 35 «Наем жилого помещения», посвященную общему регулированию найма жилого помещения, при этом ГК РФ «исходит из подразделения такого найма на наем жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования и наем жилого помещения в домах (квартирах) граждан и организаций, осуществляемый, как правило, на коммерческих началах (коммерческий наем)»¹. Вместе с тем в ГК РФ прямо признается самостоятельное существование жилищного законодательства как отрасли законодательства. Это вытекает из Конституции РФ, в которой упоминаются отдельно гражданское законодательство (п. «о» ст. 71) и жилищное законодательство (п. «к» ст. 72). Так, в ст. 288 ГК РФ указано, что «перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, определяемом жилищным законодательством». В норме ст. 292 ГК РФ предусматривается: «Члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользоваться этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством». Из этого следует, что гражданское законодательство регулирует отношения, связанные с владением, пользованием и распоряжением жилыми помещениями лишь тогда, когда жилье является предметом экономического оборота. Отношения собственности, вещные отношения в жилищной сфере — это области, регулируемые гражданским законодательством. В юридической литературе указывалось, что «многие законы и иные нормативные акты с равным основанием могут считаться актами как жилищного, так и гражданского законодательства. Сказанное относится и к Закону РФ «Об основах федеральной жилищной политики», и к Закону РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», и к Закону РФ «О товариществах собственников жилья», и ко многим другим законам и подзаконным нормативным актам, рассчитанным как на собственно гражданские, так и на жилищные отношения. Четкую разграничительную линию

¹ Крашенинников П. В. Наем жилого помещения // Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч. 2. М., 1996. С. 350.

40 между ними едва ли можно провести». В ст. 672 ГК РФ дается общее определение договора найма жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования. Одновременно в ГК РФ указывается, что «договор социального найма жилого помещения заключается по основаниям, на условиях и в порядке, предусмотренных жилищным законодательством». По правилам жилищного законодательства определяется, например, пригодность жилого помещения для проживания. Следовательно, наем жилого помещения социального использования и другие аспекты жилищных отношений — это, в основном, предмет регулирования жилищного законодательства. Действие жилищного закона может быть распространено также и на определенные категории граждан (таковы правовые акты о жилищных льготах, о предоставлении служебных жилых помещений, общежитий и других специализированных жилых помещений и т. д.).

Вопрос о месте жилищного права в системе российского права является дискуссионным уже 50 лет — течение нескольких десятилетий. По этому поводу в юридической науке высказаны многочисленные и самые разнообразные точки зрения, которые можно свести к трем основным группам. Одни авторы считают, что жилищное право — это институт¹ или даже подотрасль² гражданского права, другие — что жилищное право представляет собой комплексную отрасль права. Такой вывод впервые сделал в 1947 г. В.К. Райхер³. Он писал, что жилищные отношения регулируются нормами трех институтов: административно-правового института распределения жилья; гражданско-правового института договора найма жилого помещения; кооперативно-правового института по обеспечению жилой площадью в домах жилищно-строительных кооперативов. По мнению В.К. Райхера, указанные отношения входят во вторичное образование системы права — комплексную отрасль права. Эту позицию впоследствии поддержали и другие ученые⁴.

¹ См., напр.: Чигир В.Ф. Советское жилищное право. Минск, 1968. С. 22; Основы советского жилищного законодательства. Свердловск, 1981. С. 45 и др.

² См., напр.: Брауде И.Л. Некоторые вопросы системы советского права // Ученые записки ВИЮН. М., 1955. Вып. 4. (21; Никитюк И.С. Жилищное право. Кишинев, 1977 С. 19

³ См.: Райхер В.К. Общественно-исторические типы страхования. М., 1947. С. 189–190

⁴ См., напр.: Корнере С. М. Основные тенденции развития жилищного права в условиях становления рыночной экономики // Гражданское право России

Действительно, разделение всей системы правовых норм на различные отрасли права происходит не по одному, а по разным основаниям и на разных уровнях. По мнению *А.В. Мицкевича*, подобное разделение является свидетельством многообразия общественной жизни и потребностей, обуславливающих формирование системы права¹. Профессор *Ю.К. Толстой* приходит к выводу о существовании двух типов отрасли права: основных и комплексных. Последние состоят из норм, взятых из основных отраслей права, регулируют разнородные отношения, занимают, по мнению *Ю.К. Толстого*, лишь условное место в систематике права².

Жилищное право — это комплексная отрасль, в которой объединены нормы и правовые институты гражданского (большая часть норм), административного и других отраслей права. Так, *С.С. Алексеев* в книге «Теория права», используя системный подход для структурного анализа, приходит к выводу о существовании определенной иерархии в строении правовой материи, различных уровней в системе права и, в частности, выделяет в правовой системе вторичные образования³ — *комплексные отрасли права*. Своеобразие таких правовых образований в системе права проявляется в том, что нормы, составляющие комплексную отрасль, как бы определены «по двум адресам». Во-первых, они выступают как нормы основных отраслей права (например, конституционного). Во-вторых, данные нормы, будучи нормами основных отраслей права и оставаясь таковыми, вместе с тем входят во вторичную правовую структуру — так называемую комплексную отрасль права.

Как считает *В. К. Райхер*, «.. вполне закономерно наличие... таких областей права, которые наряду с моментом разнородности своего нормативного содержания отличаются и моментом, притом

при переходе к рынку. М., 1995. С. 150; Никитюк П.С. Указ. соч. С. 36 — 40; *Седугин П.И.* Жилищное право: Учебник для вузов. М., 1998. С. 13 и др.

¹ См.: *Мицкевич А.В.* Соотношение системы советского права с системой советского законодательства // Ученые записки ВНИИСЗ. 1967. Вып. 11. С. 14.

² См.: *Толстой Ю.К.* Кодификация гражданского законодательства в СССР (1961 -1965 гг.): Автореф. дис ... д-ра юрид. наук. Л., 1970. С. 10-11.

³ При создании вторичных, комплексных образований удастся избежать резкого противопоставления отрасли законодательства и права, поскольку норма (статья) акта законодательства и норма права (кроме случаев обычного права) не существуют раздельно. Норма, заложенная в статье закона, — это единство формы и содержания нормы права, т. е. это сама норма права, ибо статья закона без нормы права как ее содержания является бестелесной, бессодержательной. Норма права проявляется не абстрактно, а через статьи, акты законодательства.

42 предметного, единства». Образующая при этом отрасль имеет комплексный характер, и «...такая отрасль, с одной стороны, состоит из элементов, относящихся к различным предметам регулирования, к различным отраслям (гражданскому, финансовому, административному и др.), и в этом смысле имеет смешанный, комплексный характер. Но с другой стороны, указанная отрасль права обладает единством уже в ином аспекте взятого, по другому признаку очерченного предмета правового регулирования, и в этом смысле является внутренне единой, несмотря на комплексную структуру, отраслью права»¹

По мнению *М.И. Козыря*, комплексная отрасль права — это наличие органичного комплекса двух факторов: тесно связанных между собой общественных отношений как предмета правового регулирования и метода правового регулирования, соответствующего каждому виду отношений².

Я.Н. Шевченко, характеризуя метод правового регулирования комплексной отрасли права, отмечал, что в нем аккумулируются черты нескольких методов, присущих другим отраслям³. Однако такой подход не разделяют многие ученые, исходя из основных системообразующих критериев (факторов) деления системы права на отрасли права: *предмета* (однородных групп общественных отношений) и *метода правового регулирования* (юридического способа воздействия на общественные отношения, который соответствует предмету и адекватно регулирует однородные группы общественных отношений, составляющие предмет отраслевого регулирования).

С.Н. Братусь отмечает, что нет никакого «сплава» и трансформации методов при той разнородности и самостоятельности отношений, учитывая даже взаимосвязанность отношений, направленных в своей совокупности на достижение хозяйственной или иной цели⁴. *СВ. Поленина* подчеркивает, что существование «комплексных отраслей права» невозможно вследствие их формирования как некоего соединения разнородных предметов и методов правового

¹ См.: *Райхер В.К.* Общественно-исторические типы страхования. М.: АН СССР, 1948. С. 189.

² См.: *Козырь М.И.* Система советского права и перспективы ее развития // Советское государство и право. 1982. № 8. С. 63.

³ См.: *Шевченко Я.Н.* Система советского права и перспективы ее развития // Советское государство и право 1982. № 7. С. 106.

⁴ См.: *Братусь С.Н.* Система советского права и перспективы ее развития // Советское государство и право. 1982. № 6. С. 93.

регулирования¹. Спустя почти 20 лет после развернувшейся на страницах журнала «Советское государство и право» дискуссии еще более позитивную позицию высказала *Е.А. Кирилова*, предложив понимать структуру системы права на уровне ее отраслей, т.е. в качестве однопорядковой (без вторичных образований) системы отраслей права, взаимно исключающих друг друга. Она подчеркивает, что комплексное использование норм различных отраслей права не создает новой отрасли права, так как при комплексном правовом регулировании общественных отношений не происходит превращения норм одного вида в другой или какого-либо их слияния².

Существует точка зрения, согласно которой определение процесса взаимодействия элементов, относящихся к различным предметам правового регулирования, к различным отраслям, для объединения в комплексную структуру права, учитывающую особенности общественных отношений, которые имеют место в той или иной сфере деятельности и являются системообразующими факторами, ведет к утрате системой права четкости и структурированности, так необходимых для сложной системы, коей является система права³. Комплексные отрасли, будучи вторичными образованиями в правовой системе, по мнению *С. С. Алексеева*, выполняют в ней ограниченные задачи и потому обладают лишь частью признаков и особенностей, свойственных общему понятию «отрасль права». Если основные отрасли создают главный «массив» права как единой правовой системы, то комплексные отрасли лишь наслаиваются, «надстраиваются» над основными, обособляясь ввне гораздо меньше, чем основные отрасли. По мнению *С.С. Алексеева*, данные правовые общности следовало бы назвать «*полуотрасли*»⁴.

Рассматривая образование комплексных отраслей права, следует отметить, что недостаток методологического подхода в их формировании в немалой степени состоит в попытке включить в рамки

¹ См.: *Поленина С.В.* Теоретические проблемы системы советского законодательства. М.: Юридическая литература, 1979. С. 32, 33.

² См.: *Кирилова Е.А.* О структурном составе системы российского права // Правовая политика и правовая жизнь. 2002. № 2. С. 56, 57.

³ Двусмысленность термина «отрасль», возникающая при ее построении, создает неправильные представления, своего рода иллюзии, что сформированное образование становится самостоятельной отраслью права.

⁴ См.: *Алексеев С.С.* Структура советского права. М.: Юридическая литература, 1975. С. 188, 193, 194. К основным отраслям автор относит отрасли, выделенные на основе критериев классической системы права: предмета и метода правового регулирования — гражданское, административное, финансовое право и др. (см. С. 161—207).

44 классической системы права правовые образования, построенные на основе того же самого правового порядка, но по иным критериям. С.С. Алексеев пишет: «Большинство комплексных отраслей формируется в связи с необходимостью специализированного регулирования определенной группы отношений на основе и в рамках существующих отраслевых юридических режимов. Хотя каждая комплексная отрасль имеет свой предмет регулирования (рассматриваемый, правда, в иной плоскости, нежели предметы основных отраслей), этот предмет не требует особого метода и механизма регулирования. Он предопределяет лишь необходимость относительного обособленного нормативного регулирования и некоторое юридическое своеобразие — отдельные специфические принципы, положения, приемы регулирования», непосредственно связанные с отдельными видами деятельности, с признанием их абсолютной сущности и специфичности по якобы особому предмету правового регулирования¹.

Итак, понятие жилищного права в широком смысле было сформулировано на базе содержания и смысла жилищных законов (ЖК РСФСР, Основ жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик, законов РФ «Об основах федеральной жилищной политики», «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» и др.), в которых «жилищные отношения» как предмет жилищного права охватывали все разнообразные виды жилищных отношений, а не только отношения пользования жилыми помещениями. Как комплексная отрасль права (правовой комплекс) жилищное право регулирует отношения, складывающиеся в процессе пользования жилыми помещениями, предоставления в пользование жилых помещений, управления и эксплуатации жилищных фондов, т. е. общественные отношения, возникающие в процессе реализации права на жилище. Специфической чертой общественных отношений, регулируемых нормами жилищного права, является то, что они возникают, существуют и развиваются главным образом по поводу особого материального объекта жилища (жилого дома, квартиры, комнаты и т. д.), специально предназначенного для проживания граждан.

Жилищное право заимствует методы правового регулирования, используемые в других, основных отраслях права: так, для отношений пользования жилыми помещениями характерным является гражданско-правовой метод (с использованием административно-пра-

¹ См.: Алексеев С.С. Указ. соч. С. 196.

вовых средств); для отношений распределения (предоставления) жилья, управления жилищным фондом, других отношений организационного, управленческого характера — метод административного права (метод власти-подчинения). Будучи связаны между собой тем, что обслуживают специфические (жилищные) отношения, существующие и развивающиеся по поводу особого материального объекта — жилища, жилищно-правовые нормы образуют особую вторичную, комплексную отрасль права (правовой комплекс, правовую общность), развивающуюся по своим внутренним закономерностям¹. Вместе с тем жилищное право — это не механическая совокупность разнообразных правовых норм. В процессе кодификации жилищно-правовой материал был не просто систематизированно изложен в законах и ЖК РФ, а переработан и обогатил содержание правовых норм, восполнил пробелы в праве, ввел в юридическую ткань новые, особые системные нормативные правовые обобщения (в том числе понятие «жилищные отношения»), что позволило создать относительно самостоятельное комплексное правовое образование.

Жилищная политика в России:

§ 1.6 прошлое и будущее

Современное жилье как элемент материальной культуры прошло длинный исторический путь: от естественных укрытий и пещер — первых пристанищ наших предков — до современных домов-небоскребов, оборудованных сложной инженерной техникой. На разных этапах развития общества по-разному решались вопросы обеспечения граждан жильем. Жилищная нужда своими корнями уходит в глубину веков. Рабовладельцы, феодалы, буржуа не знали жилищной нужды, они жили в избранных ими местах, имели благоустроенное жилище. В то же время рабы Вавилона, Рима, Афин были на положении домашних животных. Не лучше было положение и крепостных крестьян.

Разорение и пролетаризация крестьянских масс явились социальной базой бурного роста капиталистических городов. Высокая концентрация населения в городах вызвала огромный спрос на жилище. Зарождается новая разновидность буржуа — домовладельцы, которые вкладывают в строительство жилья средства со специ-

¹ См.: Седугин П.И., Жилищное право: Учебник для вузов. М.: Норма, 2004. С. 42-43.

46 альной целью — сдавать их внаем. Жилище становится товаром, за его пользование потребители выплачивают квартирную плату, которая для основной массы населения недоступна. Поэтому в большинстве стран мира спутником крупных городов становится жилищная нужда, превращаясь нередко в социальное бедствие. Так, в странах Африки, Латинской Америки, Азии более трети населения ютится в трущобах без водоснабжения, канализации и электричества.

В дореволюционной России жилищное хозяйство в основном находилось в руках частных предпринимателей и являлось наиболее отсталым в мире. По низкому уровню благоустройства и переплотненности жилищ, а также антисанитарии Россия занимала первое место в Европе. По статистике, средняя обеспеченность жилой площадью в городах России в 1913 г. составляла 4,5 кв. м, фактическая же обеспеченность была еще ниже¹.

Россия была аграрно-индустриальной страной, что и определяло состав ее населения: 82% жителей страны проживало в сельской местности и, как правило, в собственных домах-избах без элементарного благоустройства². Накануне Первой мировой войны жилищный фонд городов России составлял 180 млн кв. м общей площади. На 80% он состоял из одноэтажных деревянных и малоразмерных домов, находившихся в собственности граждан³.

В 1917 г. пришедшие к власти большевики немедленно приступили к решению жилищного вопроса в соответствии со своими программными документами, в частности с первой Программой партии 1903 г., в основе которых лежали идеи экспроприации домов буржуазии и переселения в них из трущоб и подвалов рабочих. Эти идеи были развиты В.И. Лениным в дополнении к проекту декрета Петроградского Совета «О реквизиции теплых вещей для солдат на фронте», которое называлось: «О реквизиции квартир богатых для облегчения нужды бедных»⁴. В соответствии с ним, домовым комитетам вменялось в обязанность взять на учет богатые квартиры, подлежащие реквизиции, а районным Советам рабочих и солдатских депутатов утверждать списки и порядок занятия квартир

¹ См.: Брокер Д.Л. Современные проблемы жилищного хозяйства. М., 1961. С. 56.

² См.: Народное хозяйство СССР в 1969 году: Стат. ежегодник. М., 1970. С. 7.

³ См.: Дмитриев Н. Жилищный вопрос: Два мира — два подхода. М., 193. С. 71.

⁴ См.: Ленин В.И. Полн. собр. соч. 4-е изд. Т. 54. С. 380.

беднотой. 20 ноября (3 декабря) 1917 г. В.И. Ленин составил «Тезисы закона о конфискации домов с сдаваемыми внаем квартирами»¹, которые послужили основой для «жилищного передела» — выселения буржуазии из ее домов и заселения их семьями рабочих из подвалов, трущоб, казарм. В «Тезисах» предусматривалась также национализация всей городской земли. В них были намечены главные направления жилищной политики Советского государства и заложены принципы управления общественным жилищным фондом.

Изложенные в «Тезисах» идеи нашли дальнейшее отражение в декрете СНК РСФСР от 23 ноября (6 декабря) 1917 г. «Об отмене частной собственности на городские недвижимости» и декрете ВЦИК от 6 (29) декабря 1917 г. «О запрещении сделок с недвижимостью»². На основе этих актов Советы рабочих и солдатских депутатов изымали из частного владения крупные капиталистические дома и строения и передавали их в ведение Советов. Критерием, определявшим право на экспроприацию, служил минимум доходности, получаемой от жилых помещений, определяемый в зависимости от местных условий³. Право национализации домов предоставлялось местным Советам. Домовладения и другое недвижимое имущество, нажитое своим трудом, экспроприации не подлежали. В дальнейшем декретом от 25 мая 1920 г. «О мерах правильного распределения жилищ среди трудящегося населения» было установлено, что изъятию подлежала вся жилая площадь сверх норм, установленных исполкомами местных Советов, как у граждан, так и у учреждений. Этот декрет обязывал граждан содержать жилые помещения в надлежащем санитарном состоянии, контроль за этим возлагался на особые отряды при местных Советах. Санитарные инспекции жилищно-земельных отделов местных Советов имели право подвергать наказанию в административном порядке граждан, допускавших антисанитарное состояние жилищ, портивших их, нарушавших правила общежития, а также лишать таких граждан свободы сроком до одного месяца или привлекать к принудительным работам сроком до трех месяцев⁴. Таким образом, в 1917 — 1921 гг. в стране были осуществлены крупные мероприя-

¹ См.: Декреты Советской власти. М., 1957. Т. 1. С. 133.

² См.: Там же. С. 137.

³ См.: Лыкова Э.Б. Жилищное право России: Учебное пособие. Воронеж, 2002. С. 10.

⁴ См.: Декреты Советской власти. Т. 1. С. 135.

48 тия, позволившие сосредоточить в руках местных Советов в городах около 18% жилых домов

Однако камнем преткновения стал вопрос, как **организовать** эффективное управление и использование всех богатств общества, в том числе и в сфере жилищно-коммунального хозяйства. На практике **вспыгивались** разные механизмы. Так, управление жилыми домами, принадлежавшими местным Советам, вменялось в обязанность домовым комитетам, которые избирались на общих собраниях жильцов. Главным в их деятельности было переселение рабочих из подвалов и трущоб в квартиры буржуазии, перераспределение и уплотнение жилой площади и др. Постановлением СНК РСФСР от 23 мая 1921 г. «О мерах улучшения жилищных условий трудящегося населения и о мерах борьбы с разрушением жилищ» предусматривалось привлечение проживавших в домах граждан как к контролю за работой по управлению домовых комитетов, так и к повышению ответственности жителей за сохранность домов¹. 18 июля 1921 г. был подписан декрет об обязательном привлечении средств жильцов для ремонта домов путем внесения денежных средств, личного труда или материалов в размерах, пропорциональных занимаемой площади².

На основании **постановления** СНК РСФСР от 8 августа 1921 г. «Об управлении домами» руководство муниципализированным жилищным фондом оформляется в единую систему. В соответствии с этим постановлением к управлению муниципализированными домами привлекались сами грудящиеся, проживавшие в этих домах. Им предоставлялось право избирать на один год заведующих домами³.

С 1921 г. в городах создаются жилищные **товарищества**, которым передавались муниципализированные строения. Они **становятся** наиболее устойчивой формой управления жилищным хозяйством. В **эти** годы стала создаваться с помощью государства и жилищная кооперация. С 1924 г. основной формой управления жилищным **хозяйством** становятся жилищно-арендные кооперативные товарищества — ЖАКТы. На них возлагалась обязанность восстанавливать хозяйство арендуемых у государства домов, содержать их в надлежащем состоянии и удовлетворять потребности членов товарищества в жилой площади.

Постановлением ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 г. «О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хо-

¹ См.: Собрание узаконений РСФСР. 1921. X» 56. Ст. 355.

² См.: Там же.

³ См.: Там же 1922 № 30. Ст. 349.

зяйства в городах» управление всем государственным жилищным фондом было возложено непосредственно на местные Советы и на государственные предприятия и учреждения, которые имели в своем ведении жилые дома¹. Бурное развитие промышленности, транспорта, строительства, городского хозяйства вело к росту городского населения страны, что, в свою очередь, требовало больших капитальных вложений в государственное и кооперативное жилищное строительство. Уже к 1940 г. весь городской жилищный фонд СССР составлял 421 млн. кв. м общей площади². Однако этого было недостаточно, чтобы существенно улучшить жилищные условия граждан.

Великая Отечественная война затормозила развитие городского хозяйства в целом и жилищно-коммунального в частности. Во-первых, большой урон нанесла война, во-вторых, невозможно было выделить значительные средства из бюджета на строительство и содержание жилищного фонда. Коренной перелом в решении жилищной проблемы произошел в 1960-е гг. Так, постановлением ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 31 июля 1957 г. «О развитии жилищного строительства в СССР» была поставлена задача в кратчайшие сроки достигнуть значительного прироста жилищного фонда страны³.

В третьей Программе партии ставилась даже такая задача на ближайшие 10 — 15 лет, как обеспечение каждой семьи, в том числе семьи молодоженов, благоустроенной квартирой, соответствующей требованиям гигиены и культурного быта⁴. И хотя эти планы не были полностью выполнены, объемы жилищного строительства в 70-е годы впечатляют. Жилищный фонд городов и рабочих поселков к 1971 г. по сравнению с дореволюционным периодом увеличился в 8,5 раза. Средняя обеспеченность жителя в этом же году составила 11 кв. метров общей площади. По числу построенных квартир на тысячу человек населения Советский Союз занимал одно из первых мест в мире⁵. Тем не менее жилищная проблема оставалась острой.

¹ См.: СЗ СССР. 1937. № 69. Ст. 314.

² См.: СССР и зарубежные страны после победы Великой Октябрьской социалистической революции: Стат. сб. М., 1970. С. 180.

³ См.: СП СССР. 1957. № 16. Ст. 162.

⁴ См.: Материалы XXII съезда КПСС. М., 1962. С. 390.

⁵ См.: Народное хозяйство СССР в 1970 году: Стат. ежегодник. М., 1971. С. 68.

К началу перестройки в СССР на очереди на получение жилья состояло 14 млн семей (40 млн человек). Наибольшее число нуждающихся находилось в РСФСР — более 8 млн семей. При этом 30 млн кв. м (17% всего жилищного фонда России) оказалось размещенным в ветхих и аварийных строениях, более 14% государственного и муниципального жилищного фонда России нуждалось в неотложном ремонте¹.

С переходом к рыночной экономике основная ставка сделана на то, чтобы потребность в жилье удовлетворялась не за счет общественных фондов потребления, а за счет собственных средств граждан. Государство должно поощрять жилищное строительство и создавать условия для осуществления права граждан на жилище (ст. 40 Конституции РФ). В то же время провозглашается, что малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственного, муниципального и других жилищных фондов. Кроме того, поставлена задача создать рынок жилья, преодолеть отрицательные последствия уравнилельного распределения жилья. С этой целью была проведена приватизация жилых помещений, т.е. бесплатная передача в собственность граждан занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищных фондах. В настоящее время приватизировано более 60% государственного и муниципального жилья².

В стране реализуется несколько программ жилищного строительства, основной из них является государственная целевая Программа «Жилище» 1993 г., которая предусматривала довести объемы жилищного строительства и ввода жилья в эксплуатацию к 1995 г. до 50–56 млн кв. м³, однако она не была полностью выполнена, срок ее реализации продлен до 2001 г.⁴

29 марта 1996 г. Президент РФ принял Указ «О новом этапе реализации государственной целевой Программы «Жилище»⁵, в котором поставлены следующие задачи:

— обеспечить возможность улучшения жилищных условий для семей со скромным и средним достатком путем внедрения в практику долгосрочных жилищных кредитов на приемлемых условиях,

¹ См.: Экономика и жизнь. 1995. № 42.

² См.: Там же. 1996. № 18.

³ См.: САПП РФ. 1993. № 28. Ст. 2593.

⁴ См.: СЗ РФ. 2001. № 2. Ст. 183.

⁵ СЗ РФ. 1996. № 19. Ст. 1254.

предоставления субсидий на строительство и приобретение жилья, оказания помощи в развитии индивидуального жилищного строительства и других мер государственной поддержки граждан, нуждающихся в жилье;

— увеличить объемы и повысить качество жилищного строительства;

— расширить права органов исполнительной власти субъектов РФ и органов местного самоуправления в улучшении жилищных условий граждан, в проведении жилищной реформы и др.

Решение жилищной проблемы в России осложняется необходимостью обеспечить жильем граждан, выезжающих из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей. С целью рационального регулирования потоков граждан, выезжающих из этих мест, 10 июля 1995 г. принята федеральная Программа «Строительство на территории Российской Федерации жилья для граждан, выезжающих из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей»¹, в которой предусмотрены два этапа решения этой проблемы, а также определены основные источники финансирования жилищного строительства: средства из федерального и муниципального бюджетов, из бюджета субъектов РФ северных территорий, личные средства северян, льготные кредиты, безвозмездные субсидии и др.

Принятие нового ЖК ознаменовало собой новый этап развития жилищных отношений в России. Большинство норм ЖК РСФСР 1983 г. уже давно устарело *и не соответствовало стихийно развивающимся в русле рыночных преобразований жилищным отношениям. Реальность требовала соответствующего законодательного закрепления.

После принятия ЖК РФ утратившими силу были признаны:

1) Жилищный кодекс РСФСР (Ведомости Верховного Совета РСФСР. 1983. № 26. Ст. 883);

2) Постановление Верховного Совета РСФСР от 24 июня 1983 г. «О введении в действие Жилищного кодекса РСФСР» (Ведомости Верховного Совета РСФСР. 1983. № 26. Ст. 884);

3) п. 2 Указа Президиума Верховного Совета РСФСР от 18 января 1985 г. «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты РСФСР» (Ведомости Верховного Совета РСФСР. 1985. № 4. Ст. 117);

4) Указ Президиума Верховного Совета РСФСР от 29 августа 1986 г. № 3990-XI «О внесении изменений и дополнений в Жилищ-

ный кодекс РСФСР» (Ведомости Верховного Совета РСФСР. 1986. № 36. ст. 1023);

5) абз. 5 Закона РСФСР от 3 декабря 1986 года «Об утверждении Указов Президиума Верховного Совета РСФСР о внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты РСФСР» (Ведомости Верховного Совета РСФСР. 1986. № 50. Ст. 1467);

6) ст. 3 Закона РСФСР от 7 июля 1987 г. «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты РСФСР» (Ведомости Верховного Совета РСФСР. 1987. № 29. Ст. 1060);

7) Указ Президиума Верховного Совета РСФСР от 18 ноября 1988 г. № 10482-ХІ «О внесении дополнения в статью 37 Жилищного кодекса РСФСР» (Ведомости Верховного Совета РСФСР. 1988. № 47. ст. 1493).

8) Указ Президиума Верховного Совета РСФСР от 19 декабря 1988 г. № 10791-ХІ «О дополнении статьи 5 Жилищного кодекса РСФСР» (Ведомости Верховного Совета РСФСР. 1988. № 51. Ст. 1619);

9) Указ Президиума Верховного Совета РСФСР от 22 июня 1989 г. № 11943-ХІ «О внесении дополнений и изменений в Жилищный кодекс РСФСР» (Ведомости Верховного Совета РСФСР. 1989. № 26. Ст. 642).

10) ст. 3, 9, 10 и разд. III Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР. 1991. № 28. ст. 959);

11) Закон РСФСР от 6 июля 1991 г. № 1552-1 «О внесении изменений и дополнений в Жилищный кодекс РСФСР» (Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР. 1991. № 28. Ст. 963);

12) п. 3, 9, 10 и 11 (в части замены слов в статье 9) Закона Российской Федерации от 23 декабря 1992 г. № 4199-1 «О внесении изменений и дополнений в Закон РСФСР «О приватизации жилищного фонда в РСФСР» (Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации. 1993. № 2. ст. 67);

13) Закон Российской Федерации от 24 декабря 1992 г. № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики» (Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации. 1993. № 3. Ст. 99);

14) Постановление Верховного Совета Российской Федерации от 24 декабря 1992 г. № 4219-1 «О введении в действие Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики»

(Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации. 1993. № 3. Ст. 100);

15) п. 2 ст. 1 Федерального закона от 11 августа 1994 г. № 26-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (СЗ РФ. 1994. № 16. Ст. 1864);

16) п. 9 ст. 1 Федерального закона от 27 января 1995 г. № 10-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Закона Российской Федерации «О статусе военнослужащих» (СЗ РФ. 1995. № 5. Ст. 346);

17) п. 2 ст. 38 Федерального закона от 22 августа 1995 г. № 151-ФЗ «Об аварийно-спасательных службах и статусе спасателей» (СЗ РФ. 1995. № 35. Ст. 3503);

18) Федеральный закон от 12 января 1996 г. № 9-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» (СЗ РФ. 1996. № 3. Ст. 147);

19) Федеральный закон от 15 июня 1996 г. № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья» (СЗ РФ. 1996. № 25. Ст. 2963);

20) Федеральный закон от 21 апреля 1997 г. № 68-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» (СЗ РФ. 1997. № 17. Ст. 1913);

21) Федеральный закон от 28 марта 1998 г. № 45-ФЗ «О внесении изменений и дополнения в Жилищный кодекс РСФСР» (СЗ РФ. 1998. № 13. Ст. 1467);

22) Федеральный закон от 10 февраля 1999 г. № 29-ФЗ «О внесении дополнений в Закон Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» (СЗ РФ 1999. № 7. Ст. 876);

23) Федеральный закон от 17 июня 1999 г. № 113-ФЗ «О внесении изменений и дополнения в Закон Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» (СЗ РФ. 1999. № 25. Ст. 3042);

24) Федеральный закон от 8 июля 1999 г. № 152-ФЗ «О внесении дополнения в статью 15 Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» (СЗ РФ. 1999. № 28. Ст. 3485);

25) Федеральный закон от 17 апреля 2001 г. № 48-ФЗ «О внесении изменения в статью 60 Жилищного кодекса РСФСР» (СЗ РФ. 2001. № 17. Ст. 1647);

54 26) абз. 98 ст. 2 Федерального закона от 30 декабря 2001 г. № 196-ФЗ «О введении в действие Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях» (СЗ РФ. 2002. № 1. Ст. 2);

27) п. 24 ст. 2 Федерального закона от 21 марта 2002 г. № 31-ФЗ «О приведении законодательных актов в соответствие с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» (СЗ РФ. 2002. № 12. Ст. 1093);

28) п. 4, 10, 17 22 ст. 1 Федерального закона от 20 мая 2002 г. № 55-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (СЗ РФ. 2002. № 21. Ст. 1918);

29) ст. 2 Федерального закона от 25 июля 2002 г. № 116-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием государственного управления в области пожарной безопасности» (СЗ РФ. 2002. № 30. Ст. 3033);

30) ст. 1 и 2 Федерального закона от 24 декабря 2002 г. № 179-ФЗ «О внесении в некоторые акты законодательства Российской Федерации изменений и дополнений, направленных на развитие системы ипотечного жилищного кредитования (заимствования)» (СЗ РФ. 2002, № 52. Ст. 5135);

31) ст. 4 Федерального закона от 31 декабря 2002 г. № 187-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие акты законодательства Российской Федерации» (СЗ РФ. 2003. № 1. ст. 2);

32) ст. 1 Федерального закона от 6 мая 2003 г. № 52-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» и другие законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования системы оплаты жилья и коммунальных услуг» (СЗ РФ. 2003. № 19. Ст. 1750);

33) ст. 2 и 3 Федерального закона от 20 июля 2004 г. № 71-ФЗ «О внесении изменений в статьи 14 и 15 Федерального закона «О статусе военнослужащих» и статью 108 Жилищного кодекса РСФСР» (СЗ РФ. 2004. № 30. Ст. 3089);

34) ст. 22 Федерального закона от 22 августа 2004 г. № 122-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием Федеральных законов «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об общих принципах организации законодательных (представи-

тельных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» и «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (СЗ РФ. 2004. № 35. Ст. 3607).

В Послании Президента РФ В.В. Путина Федеральному Собранию Российской Федерации 2004 г. проблема качества и доступности жилья поставлена на первое место среди других социально-экономических задач, затрагивающих, как подчеркнул Президент РФ, «практически каждого гражданина, каждую российскую семью».

В настоящее время приняты четыре составляющих оценки развития страны: реальные доходы граждан, обеспеченность жильем, уровень образования и здравоохранения. Два первых показателя непосредственно связаны с проблемой доступности жилья.

Проблема повышения обеспеченности граждан жильем делится на две взаимосвязанные задачи:

а) повышение объемов и качества жилищного строительства, т.е. увеличение предложения на рынке жилья;

б) повышение возможностей граждан по приобретению жилья, т.е. увеличение платежеспособного спроса на рынке жилья.

Общий объем жилищного фонда России — 2,85 млрд кв. м (19 млн жилых строений). Однако из них:

— 62,1 % старше 30 лет,

— 3,1 % (88,7 млн кв. м) — это ветхий и аварийный фонд, в котором проживают более 2,5 млн человек;

Более 15 млн человек проживают в панельных зданиях, построенных в 50—60 г., около 40 млн человек — в неблагоустроенных квартирах. Средняя обеспеченность жильем в России составляет 19,7 кв. м на человека. Это в 2—3 раза меньше, чем в развитых странах (например, Мадрид — 24, Париж, Лондон — 32, Стокгольм — 40 кв. м на человека).

Падение объемов строительства жилья связано с тем, что в условиях перехода к рынку доля капитальных вложений государства в данный сектор экономики сократилась с 85% в конце 80-х годов до 20% в настоящее время. При этом до сих пор не сформированы механизмы, обеспечивающие приток необходимого объема внебюджетных инвестиций. Главная причина — в административных и бюрократических барьерах, препятствующих внедрению рыночных механизмов в инвестиционно-строительную деятельность.

Велика зависимость инвесторов и строителей от местных администраций при выделении земельных участков под застройку. Требуют срочного решения проблемы, связанные с получением исход-

56 но-разрешительной документации, согласованием и проведением экспертиз градостроительной и проектной документации. Не применяются конкурентные процедуры предоставления участков на торгах. От подачи заявки на предоставление земельного участка для строительства до утверждения акта приемки объекта в эксплуатацию и государственной регистрации права на объект недвижимости проходит от 1,5 до 3,5 лет. В этом процессе может быть задействовано от 25 до 40 различных инстанций, в которых надо получить до двухсот подписей. Все это в конечном счете приводит к удорожанию строительства и повышению цены продажи жилья. В настоящее время наблюдается устойчивый рост цены на жилье на первичном и вторичном рынках (например, только за 2004 г.: в регионах цены выросли на 26%, в Москве на 45%). Средняя цена на первичном рынке в 2 - 3 раза превышает себестоимость строительства. Цена на вторичном рынке приближается к цене на первичном рынке, что свидетельствует о дефиците жилья.

Система ипотечного жилищного кредитования разворачивается, но пока годовой суммарный объем кредитов - менее 10 млрд руб. Составной частью системы ипотечного жилищного кредитования являются надежные и прозрачные в финансовом отношении механизмы накопления средств гражданами в целях приобретения жилья. Однако при существующей законодательной базе возникающие во многих регионах России подобные схемы, в том числе схемы долевого участия в строительстве и жилищно-накопительные кооперативы, обладают повышенными рисками для граждан, **поскольку** отсутствуют механизмы, гарантирующие возвратность **вложенных** ими средств. Все это привело к тому, что:

- состоят в очереди на улучшение жилищных условий 4,43 млн семей (8,6%);
- время ожидания в очереди на получение социального жилья малоимущими гражданами составляет 15 — 20 лет;
- количество желающих улучшить жилищные условия составляет 61% (31,6 млн семей);
- общая потребность в жилье составляет порядка 1,57 млрд кв. м (55% имеющегося фойд);
- за 2003 г. улучшили жилищные условия 230 тыс. семей (0,7% желающих).

Из-за резкой дифференциации населения по уровню доходов решение жилищной проблемы для большинства желающих является более чем затруднительным. При этом в очереди стоят не только малоимущие, но и те, кто в состоянии самостоятельно с использованием кредита либо с частичной помощью государства приобрести жилье.

В жилищном законодательстве существуют несомненные пробелы, сдерживающие:

- 1) спрос на рынке жилья, в том числе:
 - а) все еще достаточно высокие процентные ставки по ипотеке (11 — 13%);
 - б) высокие цены на жилье;
 - в) смешанный состав очереди на получение социального жилья;
 - г) высокие ограничения в области определения жилищных прав;
- 2) предложение на рынке жилья, в том числе:
 - а) большое количество согласований исходно-разрешительной документации;
 - б) отсутствие земельных участков с инфраструктурой и процедур доступа к этим участкам.

По оценкам экспертов, наиболее тяжелая ситуация в этом вопросе сложится в 2007 г. Поэтому муниципалитетам необходимо уже сегодня приступать к его решению.

В основной своей части сектор жилищного строительства приватизирован — 90% строительных организаций являются частными компаниями. Требования рынка обусловили переход строительного комплекса на новые, более прогрессивные конструкционные системы:

- а) уменьшение доли крупнопанельного строительства;
- б) в пользу кирпичного, каменного, монолитного и сборно-монолитного.

Для существенного увеличения объемов и качества жилищного строительства, формирования рынка доступного жилья необходимо снять существующие организационные, административные и нормативные правовые ограничения.

Новая редакция Градостроительного кодекса РФ наряду с Земельным кодексом РФ и другими федеральными законами должна обеспечить комплексность и взаимосогласованность норм, регулирующих деятельность по территориальному планированию, подготовке и реализации инвестиционных проектов в сфере жилищного и иного строительства. Снять препятствия по инвестированию в недвижимость и жилищное строительство, урегулировать деятельность в этой сфере государства, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц. Сформировать правила землепользования с целью застройки на территории муниципального образования.

Более полутора десятков законопроектов направлены на снятие ряда существующих ограничений и развитие системы ипотечного

58 жилищного кредитования и привлечение инвестиций в жилищное строительство, уменьшение транзакционных издержек, в том числе за счет отмены нотариального удостоверения договора ипотеки (сегодня — 1,5% от суммы сделки), формирование кредитных историй и системы страхования ипотечных кредитных рисков.

Формирование и реализация государственной политики, направленной на решение жилищной проблемы, в настоящее время определяется федеральной целевой программой «Жилище» на 2002 — 2010 гг. *Программа устанавливает основные количественные приоритеты:*

а) сокращение времени ожидания в очереди на получение социального жилья малоимущими гражданами с 15 — 20 лет до 5 — 7 лет,

б) а также обеспечение уровня доступности приобретения жилья, при котором средняя стоимость стандартной квартиры размером 54 кв. м будет равна среднему совокупному денежному доходу семьи из трех человек за три года. В настоящее время Программа включает девять подпрограмм:

1. «Государственные жилищные сертификаты»;

2. «Обеспечение жильем граждан Российской Федерации, подлежащих отселению с комплекса «Байконур»;

3- «Переселение граждан Российской Федерации из ветхого и аварийного фонда»;

4. «Реформирование и модернизация жилищно-коммунального комплекса Российской Федерации»;

5. «Обеспечение жильем участников ликвидации последствий радиационных аварий и катастроф»;

6. «Обеспечение жильем беженцев и вынужденных переселенцев в Российской Федерации»;

7. «Обеспечение жильем молодых семей»;

8. «Обеспечение жильем граждан, выезжающих из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей»;

9- «Мероприятия по обеспечению жильем отдельных категорий граждан».

В 2004 г. закончился первый этап этой Программы. Прошедший 3-хлетний период можно назвать предварительным этапом, в процессе которого было разработано большинство подпрограмм, накоплен первый опыт их практической реализации и координации. Программа финансируется и выполняется с превышением плановых показателей. Однако ясно определились и основные недотатки:

а) дефицит федеральных бюджетных ассигнований на выполнение обязательств государства по обеспечению жильем граждан России;

б) отсутствие концентрации федеральных бюджетных ассигнований на главных направлениях, их распыление по девяти подпрограммам, пяти государственным заказчикам, по всем регионам;

в) отсутствие консолидации бюджетных ассигнований федерального, регионального и муниципального уровней;

г) слабое использование внебюджетных источников финансирования Программы, в том числе личных средств граждан;

д) отсутствие конкретных мероприятий, направленных на увеличение объемов жилищного строительства.

С 2005 г. начался второй основной 6-летний этап Программы. С целью повышения ее эффективности предлагается:

1. Изменить акцент Программы, подчеркнув направленность на решение проблемы формирования и развития рынка жилья.

2. Учесть в тексте Программы вопросы, связанные с принятием пакета законопроектов, направленных на развитие рынка доступного жилья, а также необходимость разработки и принятия нормативных актов федерального и регионального уровней с целью реализации указанного пакета законопроектов.

3. Выделить в Программе два основных блока подпрограмм, имеющих цель:

а) государственное стимулирование спроса на рынке жилья путем адресной целевой поддержки отдельных категорий граждан, перед которыми государство имеет установленные законом обязательства;

б) государственное стимулирование предложения на рынке жилья путем формирования инженерной инфраструктуры, участков для строительства жилья, а также реформирования и модернизации жилищно-коммунального хозяйства.

Опыт реализации Программы «Жилище» в качестве государственного заказчика-координатора позволяет сделать следующий вывод. Наиболее эффективное использование средств федерального бюджета, предназначенных для выполнения установленных законом обязательств государства по обеспечению жильем отдельных категорий граждан, достигается — если эти средства направляются в виде адресных целевых субсидий в форме государственных жилищных сертификатов.

Основу второго блока должна составить новая подпрограмма с рабочим названием «Формирование участков под жилищное строительство». В этой подпрограмме и частично в подпрограмме «Пере-

SO селение граждан Российской Федерации из ветхого и аварийного фонда» в соответствии с новым Градостроительным кодексом РФ необходимо разработать и реализовать механизм выделения и инженерного обустройства участков, имеющих комплект исходно-разрешительной документации для строительства жилья. А также механизм последующей реализации таких участков инвесторам-застройщикам на конкурсной основе. Финансирование работ по формированию участков будет осуществляться на паритетных началах за счет регионального (муниципального) и федерального бюджетов. Федеральные средства на возвратной основе (например, беспроцентный кредит). При этом наносится серьезный удар по условиям существования в строительном процессе таких понятий, как «коррупция» и «взятки»¹

Ежегодно на реализацию указанных подпрограмм необходимо выделять из федерального бюджета не менее 8 млрд руб., в том числе не менее 5 млрд руб. по подпрограмме «Формирование инженерной инфраструктуры для строительства жилья». В качестве перспективы представляется возможным использовать на указанные цели займы международных финансовых организаций, в том числе средств Всемирного Банка. Представляется, что строительный комплекс России способен решить задачи, поставленные перед ним в Послании Президента РФ 2004 г. Сегодня ему для этого нужны: земля, инженерная инфраструктура и воля руководителей всех уровней и ветвей власти. Необходимо начать работу по совершенствованию регионального законодательства и нормативной базы в целом, формированию региональных программ и проектов, генеральных планов и планов застройки в соответствии с принятыми на федеральном уровне решениями

КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

1. Каково содержание понятия «жилищное право»?
2. Что является предметом регулирования жилищного права?
3. Что следует понимать под методом жилищного права?
4. Каковы принципы жилищного права и как они отразились в ЖК РФ?
5. Что такое источники жилищного права, и на какие группы они делятся?

¹ На сегодня осуществлена предварительная проработка пилотных проектов по 4 городам, в которых сложилась особенно трудная обстановка с ветхим жильем. Это Астрахань, Воркута (с переселением в Сыктывкар), Кемерово Тула.

6. Каковы роль и значение ЖК РФ в системе источников жилищного права?

7. Какое место жилищное право занимает в системе права?

8. Какова роль жилищного права в условиях рыночных отношений?

9. Каковы тенденции и перспективы развития жилищного права в современной России?

10. Какие задачи должны быть решены в процессе проведения жилищной реформы по Федеральной целевой программе «Жилище» на 2002 — 2010 гг.?

ТЕСТЫ

1. Предмет регулирования жилищного права — это:

а) совокупность общественных отношений, связанных с предоставлением гражданам жилья;

б) совокупность общественных отношений, которые получили в законодательстве и в юридической литературе название «жилищные отношения»;

в) совокупность общественных отношений, связанных со строительством жилья;

г) все, указанное в п. «а» и «в».

2. Метод регулирования жилищного права — это:

а) способ регулирования всех общественных отношений;

б) способ регулирования порядка использования жилого помещения;

в) способ регулирования жилищных правоотношений;

г) способ регулирования общественных отношений, указанных в ЖК РФ.

3. Существуют два вида источников жилищного права:

а) Конституция РФ и ЖК РФ;

б) ЖК РФ и другие изданные в соответствии с ним федеральные законы;

в) федеральные законы и нормативные правовые акты субъектов РФ;

г) федеральные законы.

4. В широком смысле жилищное право — это:

а) комплексная отрасль российского права, включающая в себя нормы конституционного, гражданского, административного, земельного, финансового и экологического права, связанные с жилищными правоотношениями;

б) субъективное право каждого человека на жилую площадь;

в) отрасль права, включающая в себя нормы жилищного права;

г) все, указанное в п. «б» и «в».

5. Принцип неприкосновенности собственности означает, что:

а) никто ни при каких обстоятельствах не может быть лишен своего имущества;

б) никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд

может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения;

в) никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению компетентного государственного органа;

г) никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд осуществляется без какой-либо компенсации собственнику.

Литература

1. Аскназий С.И., Брауде И.Л., Пергамент А.И. Жилищное право. М.: Феникс, 1999.
2. Басин Е.В. Современная жилищная политика. М.: Эксмо-Пресс, 1993. 485 с.
3. Вишневская В.И. Советское жилищное право. Ростов на/ Д., 1988.
4. Гражданское право: Учебник Ч. 2 / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М., 1997. Гл. 34. Жилищное право.
5. Грибанов В.П. Основы советского жилищного законодательства. М.: Политиздат, 1983
6. Комаров В.Д. Жилищное право. М.: Право, 1994.
7. Литовкин В.И. Жилищное право, жилищное законодательство — соотношение с гражданским законодательством. М.: Логос, 1995.
8. Марткович И.Б. Право на жилище и его обеспечение: Учебное пособие по спецкурсу. М.: Политиздат, 1983.
9. Никитюк П.С. Жилищное право. М.: Логос, 1995.
10. Седугин П.И. Жилищное право: Учебник для вузов. М.: Инфра-М, 1997.

2

глава

ЖИЛИЩНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО РОССИИ

§2.1 Основные начала жилищного законодательства

Само понятие «основные начала» не является специальным юридическим термином, поэтому на уровне законодательства оно относится к числу понятий нераскрытых¹. Данный вид правовых

¹ Нет его определения и в науке. ибо на сегодняшний день самостоятельные авторские работы, посвященные этому явлению в праве, отсутствуют. А это значит, что на формальное, нормативное его определение опереться нельзя.

предписаний можно именовать законодательными новеллами. С помощью этих понятий законодатель воспроизводит на нормативном уровне общезначимые заглавные правовые идеи концептуального содержания, придавая им правоприменительное значение. Относительно эпитета «основной», со ссылкой на толковый словарь, можно сказать, что речь идет об «основе», «основанье», означающем опору, начало, причину. Термин «начала» — это предшествование, первооснова. Таким образом, в дословном восприятии «основные начала» — это первопричина, фундамент того порядка, который заложен в основу регулирования гражданского быта¹.

Появление нормы об основных началах — это показатель правового прогресса в сфере гражданско-правового регулирования, которому предшествовали следующие эволюционные моменты, связанные с постепенным накоплением теоретических знаний, обогащающих существующие представления о правовых идеях, способах их влияния на законодательство и формах отражения в нем. Первый — отграничение принципиальных основополагающих идей от экономических законов, закономерностей, политических лозунгов и деклараций. Второй — придание этим идеям научной обоснованности, с тем чтобы они потенциально были способны к законодательному воплощению. Третий — осознание необходимости непосредственного нормативного закрепления этих общезначимых социальных идей в качестве заглавных в первых нормах гражданского законодательства для придания всем остальным нормам единства и последовательности.

Формирование понятия сущности основных начал предполагает решение двух кардинальных вопросов:

1) какой реальный феномен (субстанцию) обозначает указанная категория;

2) каково объективное назначение этого феномена, чем предопределено его введение в законодательный текст.

Первый вопрос в цепочке всех последующих рассуждений и аргументации о сущности основных начал — это вопрос об обязательности положений, установленных в ст. 1 ЖК РФ.

¹ Нельзя утверждать, что закрепление того или иного теоретического понятия в тексте нормативного акта способно служить неопровержимым доказательством глубокой теоретической обоснованности закрепленного понятия или свидетельством окончательного разрешения спора. Но поскольку право объективное — это итог длительного исторического и культурного развития человечества, то нельзя не считать с заключенными в нем легальными понятиями. Они — важнейшее и, пожалуй, первоначальное средство аргументации в юридической науке.

Нельзя утверждать, что эти предписания совпадают по форме с типичными правовыми нормами, но и не следует отрицать то, что если предписание включено в текст закона, то оно обретает общеобязательный характер. Ведь текст любого закона — это определенная система нормативных предписаний. Содержание, формулировка и место, отведенное им в структуре нормативного акта, различны. Это нельзя не учитывать, как при их теоретическом, так и практическом применении.

Содержание нормы об основных началах специфично. Она не представляет собой образец нормы — рамки. Ее первичная роль, в отличие от всех последующих, отразить ту иерархию правовых ценностей, которые намерены охранять и защищать нормы ЖК РФ. В связи с этим в данной норме сжато выражен «облик» всего жилищного законодательства, основные и исходные правовые ценности на современном этапе экономической жизни общества. В ней сфокусирована целевая установка всего гражданско-правового регулирования — обеспечение действенного, свободного, справедливого оборота средств, товаров, работ, услуг и других материальных и нематериальных благ¹. Содержание же выражают те идеалы, на которые участникам гражданско-правовых отношений необходимо ориентироваться. Все эти характеристики — показатель специфики нормы об основных началах. Такие нормы «в отличие от норм-рамок ничего не говорят о путях достижения цели».

Следствием «нерамочной» конструкции нормы об основных началах жилищного законодательства является то, что они имеют собственную структуру. Этим можно объяснить отсутствие в них четко выраженных элементов правовой нормы. Ведь когда речь идет о частных правовых нормах, то практически всегда подразумевается, что каждая из них включает в свою структуру и санкцию, хотя бы и изложенную в другой норме или нормативном акте.

Граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права, в том числе распоряжаются ими. Граждане свободны в установлении и реализации своих жилищных прав в силу договора или иных предусмотренных жилищным законодательством оснований. При осуществлении жилищных прав и исполнении вытекающих из жилищных отношений обязанностей не должны нарушаться нравы, свободы и законные интересы других лиц.

Жилищное законодательство представляет собой совокупность или систему общеобязательных правовых актов, посредством которых устанавливаются, изменяются или отменяются жилищно-пра-

вовые нормы. В их состав входят федеральные жилищные законы и иные, принятые в соответствии с ними правовые акты, а также законы и иные правовые акты субъектов РФ.

Жилищный кодекс РФ – это акт базисного характера, в котором закреплены принципиальные (базисные) положения жилищного права. Он призван выполнить цементирующую роль основного (головного) акта системы жилищного законодательства и включает в свой состав такие нормы, которые имеют общее значение (в частности, о праве собственности на недвижимость в жилищной сфере, жилищные права и обязанности граждан и др.). Нормы ЖК РФ детализируются и конкретизируются в нормативных актах субъектов РФ¹.

Согласно ст. 1 ЖК РФ *жилищное законодательство основывается на:*

- необходимости обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище, его безопасности;
- неприкосновенности и недопустимости произвольного лишения жилища;
- необходимости беспрепятственного осуществления вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством прав;
- признании равенства участников регулируемых жилищным законодательством отношений по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями;
- необходимости обеспечения восстановления нарушенных жилищных прав, их судебной защиты, обеспечения сохранности жилищного фонда и использования жилых помещений по назначению.

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.

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

¹ См.: *Лькова Э.Б.* Жилищное право России: Учебное пособие. Воронеж, 2002. С. 50.

66 дан на свободу выбора жилых помещений для проживания допускается только на основании ЖК РФ или другого федерального закона.

§2.2 Условия для осуществления права на жилище и порядок его обеспечения

Согласно ст. 40 Конституции РФ каждый имеет право на жилище. Часть 2 ст. 40 Конституции РФ предусматривает, что органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище.

Право на жилище входит в состав конституционно-правового статуса гражданина России. Этому праву соответствуют определенные обязанности государства, муниципальных органов, связанные с предоставлением прежде всего малообеспеченным гражданам жилых помещений и пользованием ими этими помещениями; с расширением государственного и муниципального жилищных фондов, содействием развитию частного фонда и других форм обеспечения граждан жилищем; с обеспечением правильного распределения общественных жилищных фондов, гарантированием устойчивого, стабильного осуществления права пользования жилищем. Жилищные права граждан охраняются законом. Запрещаются действия, препятствующие осуществлению права на жилище.

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

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

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

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

4) стимулируют жилищное строительство;

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

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

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

§ 2.3 Конституционное право граждан на жилище

В российском законодательстве понятие «жилище» раскрывается не полно, что вызывает на практике различные споры. Термин «жилище» означает обычно особое сооружение или помещение, специально предназначенное для проживания людей: жилой дом, квартира, комната вместе с соответствующей вспомогательной площадью (кухня, коридор, ванная комната, прихожая и т. п.), а также различного рода другими объектами жилого дома (лифт и лифтовое хозяйство, иное инженерное оборудование)¹.

Право на жилище появилось в конституциях сравнительно недавно. В нашей стране право граждан на жилище было впервые установлено в Конституции СССР 1977 г., а затем нашло отражение в Конституции РСФСР и Конституции РФ, а также в кодифицированных жилищных законах (Основах жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик, ЖК РСФСР и др.). В ст. 40 Конституции РФ право на жилище определено по-другому в сравнении с тем, как оно было сформулировано в Конституции РСФСР 1978 г. Часть 2 ст. 40 Конституции РФ предусматривает, что органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище. Что же касается предоставления жилья бесплатно (или за доступную плату), то согласно ч. 3 ст. 40 Конституции РФ такое жилье предоставляется только малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище. Речь идет, в частности, об обеспечении жильем военнослужащих, лиц,

68 пострадавших в результате чрезвычайных обстоятельств, участников Великой Отечественной войны и приравненных к ним лиц, инвалидов и некоторых других категорий граждан. Конституция РФ, таким образом, отказалась от планово-распределительной системы обеспечения жилыми помещениями и монополии в этом деле государственного, муниципального и общественного жилищных фондов. Право граждан на жилище закреплено также в конституционных законах отдельных субъектов РФ¹. Малоимущим, нуждающимся в жилище, оно предоставляется из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами².

Как же должны быть истолкованы суть и содержание формулировки «каждый имеет право на жилище»? Прежде всего, ограничительно, исключая из ее содержания «реальную возможность». Действительно, в последнее время в юридической литературе довольно сдержанно (без громких фраз и эпитетов) говорится о смысле этого выражения³.

Выделим основные точки зрения и высказывания. Во-первых, как и прежде, конституционное право на жилище сводят к гарантированной государством возможности получения жилья. Так, *В.Р. Скрипка* отмечает: «Конституционное право на жилище означает гарантированную для каждого гражданина возможность быть обеспеченным постоянным жилищем. Это право предполагает юридическую возможность стабильного пользования имеющимся у гражданина жилым помещением, его неприкосновенность, недопущение произвольного лишения жилища, а также вероятность улучшения жилищных условий путем приобретения другого»⁴. Во-вторых,

¹ Например, Конституция Республики Башкортостан (ст. 51) гласит: «Граждане Республики Башкортостан имеют право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен права жилища. Республика Башкортостан ведет и поощряет жилищное строительство, создает условия для реализации права на жилище».

² Например, норма ст. 47 Конституции Республики Татарстан гласит: «Граждане Республики Татарстан имеют право на жилище. Это право обеспечивается развитием государственного и общественного жилищного фонда, содействием кооперативному и индивидуальному жилищному строительству. Никто не может быть лишен жилища иначе как на основаниях, установленных законом».

³ См.: *Форматов И.А.* Жилищное законодательство: Практика применения, теоретические вопросы. М.: Инфра-М, 2001. С. 49.

⁴ См.: *Скрипка В.Р.* Право граждан Российской Федерации на жилище // Государство и право. 1996. № 2. С. 29–43.

государство гарантирует каждому гражданину возможность пользоваться тем жильем, которое у него имеется, и оно (государство) принимает на себя обязанность содействовать тому, чтобы каждый гражданин был обеспечен жильем¹. *СМ. Корнеев*, обоснованно выделяя два принципиальных положения, обращает внимание на ституции, ни в отдельных законах она не раскрывается². В-третьих, высказывания, которые сводят это право к трем юридическим возможностям:

- а) стабильное, устойчивое, постоянное пользование жилым помещением;
- б) содействие государства в улучшении жилищных условий;
- в) обеспечение здоровой среды обитания, жилой среды³.

Как видно, в первую очередь обращается внимание на «постоянное», «устойчивое» пользование имеющимся жилым помещением, т.е. на то, что «жилье неприкосновенно». Обоснованы суждения относительно содействия государства в улучшении жилищных условий. Обойдены или комментируются иначе выражения «реальная или гарантированная возможность получения», «государство гарантирует» и т.п., которые в недавнем прошлом относили к самой сути права на жилище.

Право на жилище обеспечивается путем предоставления жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищных фондов на условиях договора найма в пределах нормы жилой площади, а также на условиях аренды либо путем приобретения или строительства жилья за собственные средства без ограничения площади⁴. Гражданам, не обеспеченным жильем но установленным нормативам, государство оказывает помощь, развивая строительство домов государственного и муниципального жилищных фондов,

¹ См.: *Корнеев СМ.* Пользование жилыми помещениями. Договор найма (аренды) жилого помещения // Учебник «Гражданское право». Т. 2. М.: Бек, 1994. С. 149.

² Там же, С 149-150.

³ См.: *Литовкин В.Н.* Комментарий к ст. 40 Конституции РФ // Комментарий к Конституции Российской Федерации. М.: Бек, 1994. С. 127; *Литовкин В.Н.* Жилищное законодательство. Комментарий (комментарий к ст. 1 ЖК РСФСР). М.: Юридическая литература, 1991. С. 8-9.

⁴ В утратившем силу с 1 марта 2005 г. Законе РФ от 24 декабря 1992 г. № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики» о праве на жилище указывалось следующее: «Граждане Российской Федерации имеют право на жилище».

70 предназначенных для предоставления жилых помещений по договору найма, а также используя систему компенсаций (субсидий) и льгот по оплате строительства, содержания и ремонта жилья.

Закрепление в Конституции РФ права на жилище имеет большое значение, поскольку означает право каждого иметь жилище, иметь гарантированную возможность быть обеспеченным жилищем и не опасаться того, что гражданин может быть произвольно лишен своего жилища или что кто-то проникнет в жилище вопреки воле проживающих в нем лиц. Тем самым Конституция РФ создала конституционные основы стабильного пользования имеющимся жилищем и одновременно возможность получения в порядке улучшения жилищных условий другого жилища¹. По своей юридической природе конституционное право на жилище является государственно-правовым институтом; вместе с тем конституционные положения о праве на жилище (ст. 40 Конституции РФ и др.) являются юридической базой для развития и совершенствования жилищного законодательства, всей системы жилищных отношений; пользования жилыми помещениями, совершения сделок и других юридически значимых действий с жилыми помещениями, организации управления и обеспечения сохранности жилищного фонда².

Право на жилище носит многоаспектный характер и может быть сведено к нескольким основным юридическим возможностям, вытекающим из содержания ст. 40 Конституции РФ:

1) возможность стабильного пользования занимаемым жилым помещением в домах государственного, муниципального и других жилищных фондов на условиях договора найма, участия в жилищных и жилищно-строительных кооперативах, путем индивидуального жилищного строительства, приобретения жилых помещений (домов) по договорам купли-продажи, дарения, мены, а также наследования и по другим основаниям, предусмотренным законодательством;

2) возможность улучшения своих жилищных условий, получения другого жилого помещения разными способами: малоимущими лицами, иными указанными в законе гражданами, нуждающимися в жилище, — путем получения жилья бесплатно или за доступную плату из государственного, муниципального или иного жилищного фонда в соответствии с установленными законом нормами;

¹ См.: Фаршагзов И.А. Жилищное законодательство: Практика применения, теоретические вопросы. М: Инфра-М, 2001. С. 45.

² См.: Седугин П.И. Жилищное право: Учебник для вузов. 3-е изд. М.: Норма, 2004. С. 15.

3) возможность другими лицами — путем строительства или приобретения жилых помещений за счет собственных денежных средств с привлечением денежных субсидий государства и кредитов банка;

4) возможность использования жилого помещения не только для проживания гражданина — собственника этого помещения и членов его семьи, но и путем передачи жилого помещения для проживания другим гражданам на основании договора (коммерческого найма и др.);

5) обеспечение для жителей жилых домов (жилых помещений) здоровой среды обитания, жилой среды, достойной цивилизованного человека;

6) обеспечение недопустимости произвольно лишать граждан права на жилище.

С обеспечением конституционного права на жилище тесно связаны и нормы Конституции РФ о неприкосновенности жилища и защите от проникновения в него других лиц помимо воли проживающих в нем (ст. 25), неприкосновенности частной жизни (ст. 23), право на судебную защиту (ст. 46) и др.

Право на жилище согласно ст. 17 Конституции РФ принадлежит каждому от рождения. В жилищном законодательстве это свойство права на жилище проявляется, в частности, в том, что в состав членов семьи нанимателя, имеющих право на жилое помещение, включаются не только совершеннолетние лица, но и дети, причем в законе учитываются их особые интересы. Право на жилище, провозглашенное в ст. 40 Конституции РФ, относится к числу основных прав, и поэтому в силу ст. 17 Конституции РФ этому праву свойственна неотчуждаемость: право на жилище не может быть изъято государством у гражданина либо ограничено в объеме, кроме случаев, прямо указанных в самой Конституции РФ и в законе. Даже в случае введения на основании ст. 56 Конституции РФ чрезвычайного положения право на жилище (как и ряд других основных прав) не подлежит ограничению.

Право на жилище входит в состав конституционно-правового статуса гражданина России. Этому праву соответствуют определенные обязанности государства, муниципальных органов, связанные с предоставлением прежде всего малообеспеченным гражданам жилых помещений и пользованием ими этими помещениями; с расширением государственного и муниципального жилищных фондов, содействием развитию частного фонда и других форм обеспечения граждан жилищем; с обеспечением правильного распределения общественных жилищных фондов, гарантированием устойчивого, стабильного осуществления права пользования жилищем.

Жилищные права граждан охраняются законом. Запрещаются действия, препятствующие осуществлению права на жилище. Государство заинтересовано в том, чтобы и граждане при осуществлении жилищных прав не совершали действий, нарушающих права других лиц, чтобы были обеспечены надлежащее использование жилищного фонда и его сохранность¹. В целях обеспечения жилищных прав граждан Закон РФ «Об основах федеральной жилищной политики» устанавливает юридические гарантии этого права путем предоставления гражданам жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищных фондов на условиях договора найма в пределах нормы жилой площади, а также иными способами.

Важнейшее значение для обеспечения стабильного использования жилых помещений имеют положения ст. 27 Конституции РФ о праве каждого, кто законно находится на территории РФ, свободно передвигаться, выбирать место пребывания и жительства. При этом Конституция РФ имеет в виду обе формы жительства: постоянное проживание (место, где гражданин постоянно проживает) и преимущественное проживание (место, где гражданин проживает больше, чем в других местах) – В обоих случаях гражданин вправе иметь свое жилище. Поэтому точное определение места жительства гражданина имеет важное значение для охраны его прав, исполнения им обязанностей.

Положение ст. 35 Конституции РФ о недопустимости лишения собственника его имущества иначе как по решению суда направлено на защиту права частной собственности, носит универсальный характер и подлежит применению во всех сферах жизни, в том числе и в жилищной сфере. По смыслу ст. 35 Конституции РФ это правило распространяется на всех граждан -- будь то рядовой гражданин, либо гражданин, занимающийся предпринимательской деятельностью без образования юридического лица, либо объединения граждан, включая юридических лиц как коллектив собственников².

¹ См.: *Седугин И.И.* Жилищное право: Учебник для вузов. 3-е изд. М.: Норма, 2004. С. 19.

² См.. Статья 20 ГК РФ.

^a Конституционное понятие «право на жилище» не сводится к гражданско-правовому понятию «право на жилую площадь», под которым обычно подразумевается комплекс правомочий нанимателя по пользованию и распоряжению жилым помещением, предоставленным ему по договору или другому законному основанию. Первое по содержанию значительно шире второго. В деле реализации права на жилище важное значение имеет правильное, справедливое обеспечение граждан жилищем для социального использования.

Гарантии права на жилище, предусмотренные Конституцией 73 РФ, имеют экономический характер и выступают в виде тех обязанностей, которые приняло на себя государство для обеспечения предоставленного гражданам права: органы государственной власти, органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для реализации права граждан на жилище. 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. Таким образом, органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны обеспечить реализацию конституционного права граждан на получение жилого помещения различными способами (предоставлением жилых помещений из жилищного фонда социального использования, земельных участков для индивидуального жилищного строительства, льгот и субсидий для приобретения жилья и т.д.).

С целью реализации конституционного права гражданина на жилище закон устанавливает те обстоятельства (юридические факты), при которых у него возникают субъективные права требования: предоставить жилое помещение из жилищного фонда социального использования, получить субсидию и т.д. Данные субъективные права возникают по воле самого гражданина, но реализуются при посредстве правоприменительной деятельности органов государственной власти, органов местного самоуправления, различных организаций. Конституционное право на жилище в данном случае можно считать реализованным с момента вынесения решения о предоставлении лицу конкретного жилого помещения и выдачи ордера на его заселение, в результате чего у гражданина возникает субъективное право на конкретное жилое помещение¹.

Конституция РФ также гарантирует гражданам России беспрепятственное осуществление ими субъективного права на занимаемое ими жилое помещение (право пользования). Статья 40 Конституции РФ прямо определяет, что никто не может быть произвольно лишен жилища. Это означает, что ни органы государственной власти, ни органы местного самоуправления, ни должностные лица не вправе осуществлять какие-либо действия, связанные с неправомерным лишением граждан права на жилище. Реализация права на жилище обеспечивается возможностью граждан свободно передвигаться и выбирать место пребывания и жительства (ч. 1 ст. 27 Кон-

¹ См.: *Лыкова Э.Б. Жилищное право России: Учебное пособие.* Воронеж, 2002. С. 57.

74 ституции РФ). Законом РФ от 25 июня 1993 г. «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации»¹ вместо прописки введен регистрационный учет граждан. Это право предполагает свободу выбора гражданином жилого помещения, в котором он постоянно или преимущественно проживает, либо собственником которого он является, либо которым он пользуется по договору найма или по иным основаниям, предусмотренным законом. Ограничения права граждан на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства могут быть установлены только федеральным законом².

В соответствии со ст. 25 Всеобщей декларации прав человека «...каждый человек имеет право на такой жизненный уровень, включая пищу, одежду, жилище, медицинский уход и необходимое социальное обслуживание, который необходим для поддержания здоровья и благосостояния его самого и его семьи»³. В Международном пакте об экономических, социальных и культурных правах также указывается: «Участвующие в настоящем Пакте государства признают право каждого на достойный жизненный уровень для него самого и его семьи, включающий достаточное питание, одежду и жилище, и на непрерывное улучшение условий жизни. Государства-участники примут надлежащие меры к обеспечению осуществления этого права, признавая важное значение в этом отношении международного сотрудничества, основанного на свободном соглашении» (ст. 11). Право человека на жилище возникает с момента его рождения, изменяясь с возрастом, семейным положением и т.п.

§ 2.4 | Неприкосновенность жилища

Согласно ст. 25 Конституции РФ и ч. 1 ст. 3 ЖК РФ жилище неприкосновенно. Никто не вправе проникать в жилище без согласия проживающих в нем на законных основаниях граждан иначе как в предусмотренных ЖК РФ целях и в предусмотренных дру-

¹ Ведомости РСФСР. 1993. № 32. Ст. 1227.

² Ограничения свободы передвижения могут оправдываться ч. 3 ст. 55 Конституции РФ, если они одновременно: основываются на федеральном законодательстве; служат легитимному общественному интересу; не нарушают запрет на чрезмерные действия

³ Всеобщая декларация прав человека. Права человека. Международный билль о правах человека. Нью-Йорк: ООН, 1988. С. 11.

гим федеральным законом случаях и в порядке или на основании судебного решения. Право на неприкосновенность жилища является личным неимущественным правом и составляющей права на неприкосновенность частной жизни (ст. 151 ГК РФ).

Право на неприкосновенность жилища является одним из важнейших в международном праве и закреплено во многих международных правовых актах. Так, согласно ст. 12 Всеобщей декларации прав человека 1948 г. «...никто не может подвергаться произвольному вмешательству в его личную и семейную жизнь, произвольным посягательствам на неприкосновенность его жилища». Конвенция Содружества Независимых Государств о правах и основных свободах человека от 26 мая 1995 г. предусматривает, что не должно быть никакого вмешательства со стороны государственных органов в пользовании этим правом, за исключением случаев, когда такое вмешательство предусмотрено законом и необходимо в демократическом обществе в интересах государственной и общественной безопасности, общественного порядка, охраны здоровья и нравственности населения или защиты прав и свобод других лиц. Согласно ст. 17 Международного пакта о гражданских и политических правах никто не может подвергаться произвольным или незаконным посягательствам на неприкосновенность жилища.

Законодательством предусмотрены основания и порядок ограничения принципа неприкосновенности жилища. Согласно ст. 5 Федерального закона от 12 августа 1995 г. № 144-ФЗ «Об оперативно-розыскной деятельности» органы (должностные лица), осуществляющие оперативно-розыскную деятельность, при проведении оперативно-розыскных мероприятий должны обеспечивать соблюдение прав человека и гражданина на неприкосновенность частной жизни, личную и семейную тайну, неприкосновенность жилища и тайну корреспонденции.

Согласно ст. 11 Федерального закона «О милиции» сотрудники милиции вправе беспрепятственно входить в жилье и иные помещения граждан, на принадлежащие им земельные участки, осматривать их при наличии данных полагать, что там совершено или совершается преступление, произошел несчастный случай, а также для обеспечения личной безопасности граждан и общественной безопасности при стихийных бедствиях, катастрофах, авариях, эпидемиях, эпизоотиях и массовых беспорядках.

Согласно п. «з» ст. 13 Федерального закона от 3 апреля 1995 г. «Об органах Федеральной службы безопасности в Российской Федерации» органам Федеральной службы безопасности предоставлено право беспрепятственно входить в жилые и иные принадлежа-

76 **Ще** гражданам помещения в случае, если имеются достаточные данные полагать, что там совершено или совершается преступление, а также в случае преследования лиц, подозреваемых в совершении преступлений, если промедление может поставить под угрозу жизнь и здоровье граждан.

Федеральные органы государственной охраны в целях осуществлении государственной охраны имеют право: беспрепятственно входить в жилые и иные принадлежащие гражданам помещения и на принадлежащие им земельные участки, на территории и в помещения организаций независимо от форм собственности при пресечении преступлений, создающих угрозу безопасности объектов государственной охраны, а также при преследовании лиц, подозреваемых в совершении таких преступлений, если промедление может создать реальную угрозу безопасности объектов государственной охраны. Обо всех случаях вхождения в жилые и иные помещения против воли проживающих в них граждан Федеральные органы государственной охраны уведомляют прокурора в течение 24 часов¹.

В соответствии с ч. 1 ст. 12 УПК РФ осмотр жилища производится только с согласия проживающих в нем лиц или на основании судебного решения, за исключением случаев, предусмотренных частью пятой статьи 165 УПК РФ. В исключительных случаях, когда производство осмотра жилища, обыска и выемки в жилище, а также личного обыска не терпит отлагательства, указанные следственные действия могут быть произведены на основании постановления следователя без получения судебного решения². Обыск и выемка в жилище в соответствии с ч. 2 ст. 12 УПК РФ могут производиться на основании судебного решения, за исключением случаев, предусмотренных ч. 5 ст. 165 УПК РФ. В исключительных случаях, когда производство осмотра жилища, обыска и выемки в жилище, а

¹ См.: п. 9 ст. 15 Федерального закона от 27 мая 1996 г. № 57-ФЗ «О государственной охране».

² В этом случае следователь в течение 24 часов с момента начала производства следственного действия уведомляет судью и прокурора о производстве следственного действия. К уведомлению прилагаются копии постановления о производстве следственного действия и протокола следственного действия для проверки законности решения о его производстве. Получив указанное уведомление, судья в течение 24 часов проверяет законность произведенного следственного действия и выносит постановление о его законности или незаконности. В случае если судья признает произведенное следственное действие незаконным, все доказательства, полученные в ходе такого следственного действия, признаются недопустимыми в соответствии со ст. 75 УПК РФ.

также личного обыска не терпит отлагательства, указанные естественные действия могут быть произведены на основании постановления следователя без получения судебного решения. В этом случае следователь в течение 24 часов с момента начала производства следственного действия уведомляет судью и прокурора о производстве следственного действия. К уведомлению прилагаются копии постановления о производстве следственного действия и протокола следственного действия для проверки законности решения о его производстве. Получив указанное уведомление, судья в течение 24 часов проверяет законность произведенного следственного действия и выносит постановление о его законности или незаконности. Если судья признает произведенное следственное действие незаконным, все доказательства, полученные в ходе такого следственного действия, признаются недопустимыми.

Понятие «проживающие в жилище на законных основаниях граждане» включает в себя лиц, имеющих право собственности или право пользования на законном основании, т.е. при наличии документов, подтверждающих аренду, наем, поднаем жилого помещения и пр. Лица, занимающие жилое помещение противоправно (самовольное заселение построенного жилого дома без ордера, заселение без соответствующего разрешения освободившейся комнаты в коммунальной квартире и т.п.), не имеют право на реализацию предусмотренных комментируемой статьей прав.

Незаконным проникновением следует считать не только вход в жилище, но и размещение в нем специальных технических средств для аудиовизуального наблюдения, выселение гражданина из законно занимаемого им помещения, временное использование для любых целей жилого помещения в отсутствие владельца или пользователя жилища и т.п.

Норма ст. 139 УК РФ предусматривает следующую ответственность за нарушение неприкосновенности жилища:

1) незаконное проникновение в жилище, совершенное против воли проживающего в нем лица, — наказывается штрафом в размере до 40 тыс. руб. или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период до трех месяцев, либо обязательными работами на срок от 120 до 180 часов, либо исправительными работами на срок до одного года, либо арестом на срок до трех месяцев;

2) то же деяние, совершенное с применением насилия или с угрозой его применения, — наказывается штрафом в размере до 200 тыс. руб. или в размере заработной платы или иного дохода

78 осужденного за период до восемнадцати месяцев либо лишением свободы на срок до двух лет;

3) деяния, предусмотренные ч. 1 или 2 настоящей статьи, совершенные лицом с использованием своего служебного положения, наказываются штрафом в размере от 100 тыс. до 300 тыс. рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период от одного года до двух лет, либо лишением права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью на срок от двух до пяти лет, либо арестом на срок от двух до четырех месяцев, либо лишением свободы на срок до 3 лет. Кроме мер уголовно-правовой ответственности, к нарушителю могут быть применены гражданско-правовые санкции, в частности компенсация морального и иного причиненного вреда.

Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24 декабря 1993 г. № 13 «О некоторых вопросах, связанных с применением статей 23 и 25 Конституции Российской Федерации» при рассмотрении вопросов о необходимости проникновения в жилище обязывает Верховные суды республик, краевые, областные суды, Московский и Санкт-Петербургский городской суд, суд автономной области и автономных округов, военные суды округов, групп войск, флотов и видов Вооруженных Сил принимать к своему рассмотрению материалы, подтверждающие необходимость проникновения в жилище, если таковые представляются в суд. Районные (городские) народные суды, военные суды армий, флотилий, соединений и гарнизонов не могут отказать в рассмотрении таких материалов в случае представления их в эти суды. Указанные материалы представляются судье уполномоченными на то органами и должностными лицами в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством и Законом РФ «Об оперативно-розыскной деятельности в Российской Федерации». По результатам рассмотрения материалов судьей выносится мотивированное постановление о разрешении провести оперативно-розыскные или следственные действия, связанные с проникновением в жилище, либо об отказе в этом. В случае если судья не дал разрешения на проведение указанных действий, уполномоченные на то органы и должностные лица вправе обратиться по тому же вопросу в вышестоящий суд.

Прекращение права собственности на жилое помещение предусмотрено п. 2 ч. 1 ст. 446 ГПК РФ в случае, если жилое помещение (его части) для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем помещении, является единственным пригодным для постоянного проживания помещением, но при этом представляет собой предмет ипотеки. Определение оснований,

порядка и условий выселения граждан из жилых помещений находится в компетенции органов государственной власти Российской Федерации. В частности, условия и порядок выселения гражданина, право пользования жилым помещением которого прекращено или который нарушает правила пользования жилым помещением предусмотрено ст. 35 ЖК РФ, поднаймателя и вселенных совместно с поднаймателем граждан — ч. 4 ст. 79 ЖК РФ, временных жильцов — ч. 5 ст. 80 ЖК РФ, нанимателя и членов его семьи, занимаемых помещением по договору социального найма, — ст. 84 — 91 ЖК РФ, выселение граждан из специализированных жилых помещений — ст. 103 ЖК РФ, выселение бывшего члена жилищного кооператива — ст. 133 Жилищного кодекса РФ (см. комментарии к указанным статьям).

Ограничения права пользования жилым помещением предусмотрены ст. 56 Конституции РФ, а также нормами ст. 12 и 13 Федерального конституционного закона от 30 мая 2001 г. № 3-ФКЗ «О чрезвычайном положении». В условиях чрезвычайного положения для обеспечения безопасности граждан и защиты конституционного строя в соответствии с федеральным конституционным законом могут устанавливаться отдельные ограничения прав и свобод с указанием пределов и срока их действия, в том числе право на жилище, которое не относится к числу прав, не подлежащих ограничению.

§2.5 Действие жилищного законодательства во времени и в пространстве

В соответствии с Конституцией РФ жилищное законодательство находится в совместном ведении РФ и ее субъектов и состоит из:

- прК РФ;
- принятых в соответствии с ним других федеральных законов;
- 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.

Причем указы Президента РФ, регулирующие жилищные отношения, не должны противоречить ЖК РФ и другим федеральным законам. Правительство РФ вправе издавать постановления, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, на основании и во исполнение ЖК РФ, других федеральных законов, нормативных указов Президента РФ

Федеральные органы исполнительной власти могут издавать нормативные правовые акты, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, в случаях и в пределах, предусмотренных ЖК РФ, другими федеральными законами, указами Президента РФ, постановлениями Правительства РФ. Органы государственной власти субъектов РФ могут принимать законы и иные нормативные правовые акты, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, в пределах своих полномочий на основании ЖК РФ, принятых в соответствии с ЖК РФ других федеральных законов. Органы местного самоуправления могут принимать нормативные правовые акты, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, в пределах своих полномочий в соответствии с ЖК РФ, другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами РФ, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов РФ. При несоответствии норм жилищного законодательства, содержащихся в федеральных законах и иных нормативных правовых актах РФ, законах и иных нормативных правовых актах субъектов РФ, нормативных правовых актах органов местного самоуправления, положениям ЖК РФ применяются следующие положения.

Акты жилищного законодательства, по общему правилу, вступают в действие со дня их опубликования, если в самом акте не указан другой срок. Так, в Федеральном законе от 21 июля 1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» определено, что Закон вводится в действие по истечении шести месяцев со дня его опубликования. Такой срок обычно устанавливается для того, чтобы соответствующие государственные органы приняли все необходимые меры к его применению.

Закон применяется к тем правоотношениям, которые возникают с момента его введения в действие. Иногда нормам закона придается обратная сила. Как указал Конституционный Суд РФ в постановлении от 24 октября 1996 г. по делу о проверке конституционности ч. 1 ст. 2 Федерального закона от 7 марта 1996 года «О внесении изменений в Закон Российской Федерации «Об акцизах»¹, по

¹ СЗ РФ. 1996 .No 45. Ст. 5202.

смыслу Конституции РФ общим для всех отраслей права является принцип, согласно которому закон, ухудшающий положение граждан, а соответственно, и объединений, созданных для реализации конституционных прав и свобод граждан, обратной силы не имеет. Федеральные жилищные законы, по общему правилу, действуют на всей территории РФ, если сфера действия закона прямо не ограничена¹. Действие жилищного закона может быть распространено также и на определенные категории граждан (таковы, например, правовые акты о жилищных льготах, о предоставлении служебных жилых помещений, общежитий и других специализированных жилых помещений и т.д.).

Согласно ст. 6 ЖК РФ акты жилищного законодательства не имеют обратной силы и применяются к жилищным отношениям, возникшим после введения его в действие. Действие акта жилищного законодательства может распространяться на жилищные отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, прямо предусмотренных этим актом.

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

§2.6 Применение жилищного законодательства по аналогии

Философский словарь определяет термин «аналогия» (от греч. *analogia* — сходство) как подобие, равенство отношений, а также познание путем сравнения. Согласно российскому энциклопедическому словарю аналогия (в праве) — это разрешение судом какого-либо случая, непосредственно не урегулированного законом, путем применения правовой нормы, регулирующей сходные по харак-

¹ Например, ранее, согласно ст. 62 ЖК РСФСР наниматель и члены его семьи были вправе забронировать занимаемое ими жилое помещение только в случаях, предусмотренных законодательством.

82 теру отношения (аналогия закона) или на основе общих правовых принципов (аналогия права). В правоприменительной практике иногда возникают ситуации, когда спорное отношение имеет правовой характер, входит в сферу правового регулирования, но не предусмотрено конкретной нормой права. Правоприменитель обнаруживает пробел в законодательстве¹.

Согласно ч. 1 ст. 7 ЖК РФ 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). Под *аналогией закона* понимается применение к соответствующему отношению закона, регулирующего сходные отношения. Необходимость применения данного приема заключается в том, что решение по юридическому делу обязательно должно иметь правовое основание. Поэтому если нет нормы, прямо предусматривающей спорный случай, то необходимо найти норму, регулирующую сходные со спорным отношения. «Правило найденной нормы» используется в качестве правового основания при принятии решения по делу.

Согласно ч. 2 ст. 7 ЖК РФ 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. Под *аналогией права* понимается применение к соответствующему отношению общих начал и смысла жилищного законодательства с учетом требований добросовестности, гуманности, разумности и справедливости, которыми должны руководствоваться субъекты жилищного отношения, а также суд, рассматривающий соответствующий вопрос. Аналогия закона имеет приоритет перед аналогией права.

Данные положения корреспондируют норме ст. 6 ГК РФ, устанавливающей применение гражданского законодательства по аналогии. Основанием для применения жилищного законодательства по аналогии является отсутствие нормы жилищного, гражданского или иного законодательства, а также соглашения сторон, прямо регулирующих правоотношение (пробел в законодательстве). Однако

¹ Пробел в законодательстве это отсутствие конкретной нормы, необходимой для регламентации отношения, входящего в сферу правового регулирования.

необходимо учитывать, что соглашение сторон не является источником права.

В качестве примера применения аналогии закона к жилищным правоотношениям можно привести возможность применения положений о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе путем заочного голосования, к общему собранию членов жилищного кооператива, членов товарищества собственников жилья.

Необходимо учитывать, что принцип аналогии может быть применен исключительно к частноправовым отношениям и не может применяться к публичным правоотношениям. Жилищное законодательство представляет собой комплексную отрасль законодательства, включающую в себя не только гражданско-правовые нормы, но и нормы административного права. Принцип аналогии не должен применяться к административным правоотношениям, в противном случае это может привести к произволу органов публичных образований.

§2.7 Жилищное законодательство и нормы международного права

Согласно ст. 9 ЖК РФ если международным договором РФ установлены иные правила, чем те, которые предусмотрены жилищным законодательством, применяются правила международного договора. Эта статья отражает конституционный принцип приоритета международных договоров над национальным законодательством.

Конституция РФ иначе, чем это было в ранее действовавшем законодательстве, решает проблему соотношения правовой системы России и общепризнанных принципов и норм международного права и международных договоров РФ: они являются составной частью правовой системы России (ч. 4 ст. 15). В широком социально-правовом плане это означает, что в основе правовой государственности в России лежат не только принципы, закрепленные отечественным законодательством, но и общепризнанные стандарты, принятые в международном сообществе¹.

Существенный практический интерес имеет вопрос о том, как должна разрешаться коллизия между международным договором РФ и Конституцией РФ, если таковая возникает. Представляется,

¹ См.: Головистикова А.Н., Грудцына Л.Ю. Конституционное право Российской Федерации: Учебное пособие. М.: Эксмо, 2005. С. 39 — 40.

что в этом случае действует правило о высшей юридической силе Конституции РФ, ибо международные договоры являются составной частью правовой системы государства, а в рамках этой системы нет актов, которые по своей юридической силе стояли бы выше Конституции РФ. В связи с этим в ст. 22 Федерального закона от 16 июня 1995 г. № 101-ФЗ «О международных договорах Российской Федерации» предусмотрено, что в случае если международный договор содержит правила, требующие изменения отдельных положений Конституции РФ, решение о согласии на его обязательность для России возможно в форме федерального закона только после внесения соответствующих поправок в Конституцию РФ или пересмотра ее положений в установленном порядке¹. Органы государства и должностные лица не вправе заключать договоры, противоречащие Конституции РФ. Если же такой договор заключен, то действуют конституционные нормы, поскольку иначе это было бы равнозначно отказу от государственного суверенитета. Кроме того, демократическая конституция не должна противоречить нормам международного права, если они общепризнанны².

Право граждан на жилище и составляющие этого права раскрываются в отдельных международных договорах, участниками которых является и Российская Федерация. Так, в соответствии со ст. 25 Всеобщей декларации прав человека (принята на третьей сессии Генеральной Ассамблеи ООН резолюцией 217 Л (III) от 10 декабря 1948 г.) каждый человек имеет право на такой жизненный уровень, включая пищу, одежду, жилище, медицинский уход и необходимое социальное обслуживание, который необходим для поддержания здоровья и благосостояния его самого и его семьи.

Согласно ст. 11г Рекомендаций Международной Организации Труда от 28 июня 1961 г. № 115 о жилищном строительстве для трудящихся целью национальной политики должно быть содействие в рамках общей политики жилищного строительства строительству жилых домов и введению соответствующего коммунального обслуживания с целью обеспечения всех трудящихся и их семей соответствующим удовлетворительным жилищем и подходящими для жизни условиями. Должна предоставляться известная степень первоочередности обеспечению лиц, наиболее срочно нуждающихся в

¹ См.: Федеральный закон от 15 июля 1995 г. № 101-ФЗ «О международных договорах Российской Федерации», ст. 22 // СЗ РФ. 1995. № 29. Ст. 2757.

См.: Головистикова А.Н., Грудцына Л.Ю. Указ. соч. С. 41.

жилом помещении. Должно также уделяться внимание ремонту, 85
улучшению и модернизации существующих жилищ и средств коммунального обслуживания. Цель должна заключаться в том, чтобы стоимость соответствующего и удовлетворительного жилища не превышала разумной части дохода трудящегося, выплачиваемой либо в виде квартирной платы, либо в виде платежей с целью покупки такого жилища. Каждая семья, если она желает, должна иметь отдельное жилище с отдельным входом.

Решением Высшего Совета Сообщества Беларуси и России от 22 июня 1996 г. № 5 «О беспрепятственном обмене жилых помещений» предусматривается, что обмен жилыми помещениями между гражданами Республики Беларусь и Российской Федерации, постоянно проживающими на территориях обоих государств и переселяющимися из Республики Беларусь в Российскую Федерацию или из Российской Федерации в Республику Беларусь, осуществляется беспрепятственно в соответствии с национальным законодательством обоих государств. Данное положение должно быть учтено при применении ч. 5 ст. 72 ЖК РФ.

§ 2.8 Ответственность в жилищном праве. Защита жилищных прав

Ответственность в жилищных правоотношениях обладает своей определенной спецификой. В законодательстве, а также в теории и на практике принято больше обращать внимание не на ответственность в жилищном праве, а на защиту жилищных прав граждан, что лишний раз подтверждает вещный характер прав пользователей жилых помещений.

Правовая ответственность — это обеспеченная государственным принуждением обязанность правонарушителя нести отрицательные последствия правонарушения, выражающиеся в лишениях личного, организационного или имущественного характера. Гражданско-правовая ответственность, будучи разновидностью правовой ответственности, подпадает под приведенное определение, но при этом важно отразить те особенности, которые характерны именно для нее, что позволит отграничить гражданско-правовую ответственность как от ответственности, предусмотренной нормами иных отраслей права, так и от других средств принудительного воздействия гражданско-правового характера (в частности, мер защиты). Среди характерных черт гражданско-правовой ответственности выделяются следующие:

- 86 О имущественный характер;
- 2) преимущественно компенсационный (восстановительный) характер;
 - 3) построение на началах юридического равенства сторон;
 - 4) возможность ее реализации добровольно самим нарушителем без вмешательства судебных или иных государственных органов в силу лишь одной возможности применения государственного принуждения (добровольная уплата пени за просрочку внесения квартплаты, возмещение причиненного ущерба жилищному фонду и т.д.).

В жилищном праве может иметь место как договорная, так и деликтная гражданско-правовая ответственность, а также в соответствующих случаях административная и уголовная. Так, ранее ст. 154 ЖК РСФСР предусматривала, что лица, виновные:

- 1) в нарушении порядка постановки на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, снятия с учета и предоставления гражданам жилых помещений;
- 2) в несоблюдении установленных сроков заселения жилых домов и жилых помещений;
- 3) в нарушении правил пользования жилыми помещениями, санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, лифтов, подъездов, придомовых территорий;
- 4) в самовольном переоборудовании и перепланировке жилых домов и жилых помещений и использовании их не по назначению;
- 5) в нарушении правил эксплуатации жилых домов, жилых помещений и инженерного оборудования, в бесхозяйственном их содержании;
- 6) в порче жилых домов, жилых помещений, их оборудования, несут уголовную, административную или иную ответственность в соответствии с законодательством¹.

Одним из необходимых условий наступления ответственности за нарушение жилищных обязательств является наличие вреда, за исключением случаев, когда ответственность наступает в виде неустойки или пени за нарушение сроков уплаты квартплаты и коммунальных платежей. Нарушением жилищных обязательств может

¹ Такой же общий характер носила норма ст. 4 Закона от 24 декабря 1992 г. «Об основах федеральной жилищной политики», предусматривавшая, что лица, не выполняющие обязанности по использованию жилищного фонда, несут уголовную, административную и иную ответственность в соответствии с законодательством. С введением в силу ЖК РФ этот Закон был признан утратившим силу.

быть причинен как имущественный (например, разрушение и порча жилого помещения), так и моральный (например, создание обстановки невозможности совместного проживания) вред.

Субъективным основанием гражданско-правовой ответственности за нарушение жилищных обязательств является вина правонарушителя. Жилищное законодательство не предусматривает ответственности независимо от вины. Однако в отношении наймодателей (арендодателей), обязанных предоставлять в соответствии с договором найма (аренды) пользователям коммунальные и иные услуги, Федеральный закон «О защите прав потребителей» содержит правило об ответственности независимо от вины. В ряде случаев закон устанавливает специальные условия ответственности, например:

- систематичность нарушений,
- безрезультатность применения к правонарушителю мер предупреждения и общественного воздействия.

Характерным для жилищного законодательства является применение большого количества мер **защиты субъективных жилищных прав**. В отличие от мер ответственности меры защиты — это правовые средства принудительного воздействия, направленные на охрану и защиту прав и законных интересов их носителей, применяемых к субъектам независимо от вины и не влекущих для них некомпенсируемые лишения личного или имущественного характера (например, признание недействительным обмена жилого помещения, выселение лиц, самоуправно занявших жилое помещение, и др.).

Защита — это деятельность, возникающая в случае наличия конкретного (совершенного) правонарушения, либо устранение такого состояния, которое реально приведет к наступлению негативных последствий, а также направленная на восстановление нарушенного права. Когда возникает необходимость защиты, как правило, уже присутствует правонарушитель и лицо, чье право ограничено виновными действиями. Конституционный механизм защиты прав человека состоит из четырех элементов: субъектов и объектов защиты, конституционно-правовых норм (оснований защиты) и процессуальных действий (форм защиты).

Не все меры защиты в жилищных правоотношениях связаны с правонарушением лиц, к которым они применяются (например, выселение лиц в результате ошибки и последующее их выселение из помещения). Меры защиты в жилищном праве могут выступать как меры самозащиты (например, для ограждения неприкосновенности жилища), меры оперативного воздействия (например, когда наймодатель отказывает неисправному нанимателю в продлении договора на новый срок или когда наниматель засчитывает стоимость произве-

88 денного им капитального ремонта жилого помещения, лежащего на обязанности наймодателя, в счет следуемой с него квартирной платы), меры государственно-принудительного воздействия (например, досрочное расторжение договора при виновном поведении нанимателя, выселение из жилого помещения по основаниям ст. 35 ЖК РФ).

В соответствии со ст. 11 ЖК РФ защита нарушенных жилищных прав осуществляется судом в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством. Защита жилищных прав в административном порядке осуществляется только в случаях, предусмотренных ЖК РФ, другим федеральным законом. Решение, принятое в административном порядке, может быть обжаловано в судебном порядке.

Защита жилищных прав осуществляется путем:

- 1) признания жилищного права;
- 2) восстановления положения, существовавшего до нарушения жилищного права, и пресечения действий, нарушающих это право или создающих угрозу его нарушения;
- 3) признания судом недействующими полностью или в части нормативного правового акта государственного органа либо нормативного правового акта органа местного самоуправления, нарушающих жилищные права и противоречащих ЖК РФ или принятым в соответствии с ЖК РФ федеральному закону, иному нормативному правовому акту, имеющим большую, чем указанные нормативный правовой акт государственного органа либо нормативный правовой акт органа местного самоуправления, юридическую силу;
- 4) неприменения судом нормативного правового акта государственного органа или нормативного правового акта органа местного самоуправления, противоречащих ЖК РФ или принятым в соответствии с ЖК РФ федеральному закону, иному нормативному правовому акту, имеющим большую, чем указанные нормативный правовой акт государственного органа или нормативный правовой акт органа местного самоуправления, юридическую силу;
- 5) прекращения или изменения жилищного правоотношения;
- 6) иными способами, предусмотренными настоящим Кодексом, другим федеральным законом

К компетенции органов государственной власти РФ в области жилищных отношений относятся (ст. 12 ЖК РФ):*

¹ Согласно Российскому энциклопедическому словарю понятие «компетенция» (от *етенции** добиваюсь; соответствую, подхожу) имеет несколько значений круг полномочий, предоставленных заколом, уставом или иным актом конкретному органу или должностному) лицу; знания, опыт в той или иной области.

1) определение порядка государственного учета жилищных фондов;

2) установление требований к жилым помещениям, их содержанию, содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах;

3) определение оснований признания малоимущих граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;

4) определение порядка предоставления малоимущим гражданам по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;

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

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

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

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

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

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

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

12) признание в установленном порядке жилых помещений жилищного фонда РФ непригодными для проживания;

13) установление правил пользования жилыми помещениями;

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

15) правовое регулирование отдельных видов сделок с жилыми помещениями;

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

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

18) иные вопросы, отнесенные к компетенции органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений Конституцией Российской Федерации, ЖК РФ, другими федеральными законами.

К компетенции органов государственной власти субъекта РФ в области жилищных отношений относятся (ст. 13 ЖК РФ):

1) государственный учет жилищного фонда субъекта Российской Федерации;

2) определение порядка предоставления жилых помещений специализированного жилищного фонда субъекта РФ;

3) установление порядка определения размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;

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

5) определение порядка предоставления по договорам социального найма установленным соответствующим законом субъекта РФ категориям граждан жилых помещений жилищного фонда субъекта РФ;

6) признание в установленном порядке жилых помещений жилищного фонда субъекта РФ непригодными для проживания;

7) определение порядка ведения органами местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;

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

9) иные вопросы, отнесенные к компетенции органов государственной власти субъектов РФ в области жилищных отношений Конституцией РФ, ЖК РФ, другими федеральными законами и не от-

несенные к компетенции органов государственной власти РФ, компетенции органов местного самоуправления.

К компетенции органов местного самоуправления в области жилищных отношений относятся (ст. 14 ЖК РФ):

- 1) учет муниципального жилищного фонда;
- 2) установление размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;
- 3) ведение в установленном порядке учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;
- 4) определение порядка предоставления жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда;
- 5) предоставление в установленном порядке малоимущим гражданам по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;
- 6) принятие в установленном порядке решений о переводе жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения;
- 7) согласование переустройства и перепланировки жилых помещений;
- 8) признание в установленном порядке жилых помещений муниципального жилищного фонда непригодными для проживания;
- 9) осуществление контроля за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда, соответствием жилых помещений данного фонда установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;
- 10) иные вопросы, отнесенные к компетенции органов местного самоуправления в области жилищных отношений Конституцией РФ, ЖК РФ, другими федеральными законами, а также законами соответствующих субъектов РФ.

В субъектах РФ — городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге перечни отнесенных настоящим Кодексом к компетенции органов местного самоуправления вопросов, которые решают органы местного самоуправления на территориях каждого из этих городов, определяются законами данных субъектов РФ. Иные вопросы, отнесенные ЖК РФ к компетенции органов местно-

92 го самоуправления и не включенные в указанные перечни, решают органы государственной власти данных субъектФ

КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

1. Что понимается под основными началами жилищного законодательства?
2. Каким образом органы государственной власти и органы местного самоуправления призваны обеспечивать условия для осуществления гражданами права на жилище?
3. Что такое конституционное право граждан на жилище, в чем оно заключается?
4. Что означает неприкосновенность жилища?
5. Кто имеет право беспрепятственно входить в жилище?
6. Что подразумевается под проживанием в жилище на законных основаниях?
7. Как жилищное законодательство действует во времени и в пространстве?
8. В каких случаях возможно применение жилищного законодательства по аналогии?
9. Что такое ответственность в жилищном праве?
10. Какие бывают меры защиты субъективных жилищных прав?

ТЕСТЫ

1. Жилищное законодательство основывается на:
 - а) неприкосновенности и недопустимости произвольного лишения жилища;
 - б) признании равенства участников регулируемых жилищным законодательством отношений;
 - в) необходимости обеспечения восстановления нарушенных жилищных прав;
 - г) необходимости строгого контроля за действиями участников регулируемых жилищным законодательством отношений;
 - д) все, указанное в п. «а» >> «в».
2. Право па жилище означает:
 - а) стабильное, устойчивое, постоянное пользование жилым помещением;
 - б) содействие государства в улучшении жилищных условий своих граждан;
 - в) обязанность государства в улучшении жилищных условий своих граждан;

Глава 2. Жилищное законодательство России

- г) обеспечение здоровой среды обитания, жилой среды;
 - д) все, указанное в п. «а», «б» и «г».
3. Принцип «неприкосновенность жилища» выражается в том, что никто не вправе проникать в жилище:
- а) против воли проживающих в нем лиц;
 - б) иначе как на основании решения суда;
 - в) иначе как в случаях, установленных законом;
 - г) все, указанное в п. «а» — «в».
4. Право граждан на неприкосновенность жилища может быть правомерно нарушено работниками следующих органов:
- а) милиции при преследовании преступников;
 - б) органов, осуществляющих следствие;
 - в) органов, осуществляющих дознание;
 - г) органов, указанных в п. «а» — «в».
5. Под аналогией закона понимается:
- а) применение к соответствующему отношению закона, регулирующего сходные отношения;
 - б) применение к соответствующему отношению любого закона;
 - в) применение к соответствующему отношению общих начал и смысла жилищного законодательства с учетом требований добросовестности, гуманности, разумности и справедливости;
 - г) применение к соответствующему отношению закона, принятого после возникновения этого отношения.

Литература

1. Актуальные проблемы жилищного права / Отв. ред. Е.С. Гетман, П.В. Крашенинников. М., 2003.
2. *Грибанов В. П.* Основы советского жилищного законодательства. М, 1983.
3. Комментарий к жилищному законодательству Российской Федерации / Отв. ред. Г.А. Жилин. М., 2002.
4. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Под ред. Н.М. Коршунова. М.: Эксмо, 2005.
5. *Литовкин В.Н.* Новый Жилищный кодекс Российской Федерации необходим, равно как и изменение действующего // Жилищное право. 1998. № 2.
6. *Скрипко В. Р.* Право граждан Российской Федерации на жилище // Государство и право. 1996. № 2.
7. *Толстой Ю.К.* Жилищное право: Учебное пособие. М., 1996.

3

глава ЖИЛИЩНЫЕ ПРАВООТНОШЕНИЯ

Жилищные правоотношения: понятие, 3.1 особенности и виды

В жилищных законах не содержится определение понятия «жилищные отношения». До принятия ЖК РСФСР под жилищными правоотношениями¹ обычно понимались исключительно гражданско-правовые отношения по пользованию гражданами жилыми помещениями, эти отношения регулировались гражданским законодательством². После кодификации жилищного законодательства и принятия в 1983 г. ЖК РСФСР понятие «жилищные отношения» стало рассматриваться в более широком смысле, как общее, собирательное понятие, охватывающее все виды жилищных отношений³.

Необходимость выработки такого понятия была обусловлена потребностью в комплексном подходе к решению жилищных вопросов в условиях существенного изменения и усложнения характера задач в области обеспечения граждан жильем⁴. По мнению *Ю.К. Толстого*, понятие «жилищные отношения» является собирательным. На это следует обратить внимание, поскольку в быденном сознании жилищные отношения ассоциируются с отношениями

¹ Правоотношения охраняемые государством общественные отношения, возникающие вследствие воздействия норм права на поведение людей и характеризующиеся наличием субъективных прав и юридических обязанностей для их участников

² Некоторые авторы считают, что жилищные правоотношения — это отношения, связанные с удовлетворением потребности в жилье, либо отношения, которые складываются в процессе удовлетворения гражданами своих жилищных потребностей. Другие считают, что жилищные правоотношения — это отношения по предоставлению гражданам жилищ и права пользования жилыми помещениями. Было высказано также мнение, что жилищные законы призваны регулировать как собственно жилищные, так и примыкающие к ним в реальной действительности иные имущественные отношения, не являющиеся жилищными.

³ См., напр.: *Вишневская И.С.* Советское жилищное право. Ростов на/Д., 1986. С. 32; *Литовкин В.Н.* Жилищное право, жилищное законодательство — соотношение с гражданским правом // Новый Гражданский кодекс России и отраслевое законодательство. М., 1995. С. 62.

⁴ См.: *Седугин П.И.* Жилищное право. Учебник для вузов. М.: Норма, 2004. С. 2.

по использованию уже полученного или приобретенного жилья¹. Понятие «жилищные отношения» имеет в жилищном законодательстве такое же значение, как, например, понятие «водные отношения» в водном законодательстве, понятие «лесные отношения» — в лесном законодательстве, где эти понятия охватывают совокупность различных по юридической природе общественных отношений, регулируемых соответственно водным и лесным законодательством.

Жилищные правоотношения — это общее, родовое понятие, которым охватываются различные виды отношений, возникающих по поводу жилища: по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями, предоставлению жилых помещений нуждающимся в них, по управлению и эксплуатации жилищного фонда и т.д.

В результате регулирования нормами жилищного права общественных отношений они приобретают правовую форму и становятся жилищными правоотношениями. Этим понятием, как справедливо отмечает *Э.Б. Лыкова*, охватывается широкий круг правоотношений, классифицируемый различными учеными по-разному в зависимости от того, что они понимают под жилищным правом: институт гражданского права, подотрасль или комплексную отрасль права. При этом наметился как широкий подход к рассматриваемой проблеме, так и чрезвычайно узкий².

В частности, *СМ. Корнеев* относит к жилищным отношения по управлению жилищным фондом, его содержанию и ремонту; отношения, возникающие в связи с предоставлением гражданам жилых помещений и использованием ими на условиях найма и аренды; отношения собственности в жилищной сфере и другие общественные отношения, связанные с удовлетворением жилищной потребности³. *Ю.К. Толстой* называет, по существу, жилищными те же отношения, но полагает «жилищные отношения» собирательным понятием, включающим отдельные виды отношений разноотраслевой принадлежности⁴. *В.Н. Литовкин* считает жилищными исключительно отношения по владению и пользованию чужим имуществом,

¹ См.: *Толстой Ю.К.* Жилищное право. М., 1996. С. 25.

² См.: *Лыкова Э.Б.* Жилищное право России: Учебное пособие. Воронеж, 2002. С. 52.

³ См., напр.: *Корнеев СМ.* Основные тенденции развития жилищного права в условиях становления рыночной экономики / Гражданское право России при переходе к рынку. М., 1995. С. 149—150; *Никитюк П.С.* Жилищное право. Кишинев, 1985. С. 39-40.

⁴ См.: *Толстой Ю.К.* Жилищное право: Учебное пособие. М., 1996. С. 25.

96 принадлежащим кому-либо другому на праве собственности (вещном праве). При этом отношения, возникающие из **потребления собственного** жилища, выводятся им за границы жилищных отношений¹.

Разделяя в основном широкий подход к определению круга жилищных правоотношений, считаем возможным дать следующую их классификацию. Нельзя не согласиться с предложенным *К.К. Толстым* делением всех **жилищных отношений** на две **большие группы**

1) *организационные отношения, построенные на началах еласти и подчинения;*

2) *отношения, складывающиеся на началах равенства их участников, которые подразделяются на имущественные и личные неимущественные отношения, вытекающие из факта соседства.*

При этом организационные правоотношения автор не подвергает делению на отдельные виды, ограничиваясь лишь примерным их перечнем (отношения по управлению жилищным фондом, по учету нуждающихся в жилье граждан и распределению жилья). Поскольку эти два вида **правоотношений** приведены автором в качестве примера, можно предположить, что имеются и другие виды организационных отношений. Жилищный фонд может находиться в собственности юридических лиц, Российской Федерации, ее субъектов, а также муниципальных образований, которые управляют жилищным фондом через сеть создаваемых ими органов управления жилищно-коммунальным хозяйством (ЖКХ). Возникающие в процессе управления жилищным фондом отношения являются **управленческими**, и вряд ли их следует относить к числу организационных жилищных правоотношений. Иначе обстоит дело с отношениями, складывающимися между **жилищно-эксплуатационными** организациями и различными пользователями жилых помещений, основанными, как правило, на договоре найма. И хотя в них, как считает *Э.Б. Лыкова*, есть элементы организационных отношений, строятся они на началах равенства их участников.

К организационным следует отнести лишь один вид отношений, связанный с учетом нуждающихся граждан в жилье и распределением жилых помещений из фонда социального использования, а

¹ См.: *Литовкин В.Н.* Жилищное право, жилищное законодательство соотношение с гражданским правом Новый Гражданский кодекс России и отраслевое законодательство. М., 1995. С. 57.

- См.: *Лыкова Э.Б.* Жилищное право России: Учебное пособие. Воронеж 2002. С. 53-54.

также жилых помещений в жилищных или жилищно-строительных кооперативах. Они лежат в основе тех правоотношений, которые возникают в дальнейшем в связи с использованием предоставленного по ордеру жилья. Организационные отношения неразрывно связаны с жилищными, и их целесообразно отнести к одному из видов жилищных правоотношений¹.



Правоотношения по использованию жилых помещений гражданами в основном являются имущественными, хотя среди них можно выделить небольшую группу личных неимущественных отношений (например, отношения соседства в коммунальной квартире).

С созданием рынка жилья в рыночные отношения вовлечены жилые помещения, входящие во все жилищные фонды, за исключением фонда социального использования. Жилые помещения из этого фонда распределяются среди нуждающихся в улучшении жилищных условий граждан и передаются им бесплатно, т.е. без использования рыночных механизмов, в частности договора купли-продажи. Этим и обусловлено возникновение организационных отношений по поводу распределения жилья. На регулирование складывающихся при этом отношений в основном и был рассчитан ЖК РСФСР.

Что касается рыночных отношений, то они возникают, как правило, из договора коммерческого найма жилого помещения, а также договора поднайма и других оснований. Они являются в основном возмездными и регулируются ГК РФ.

Жилищное законодательство регулирует отношения по поводу:

- 1) возникновения, осуществления, изменения, прекращения права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов;
- 2) пользования жилыми помещениями частного жилищного фонда;
- 3) пользования общим имуществом собственников помещений;
- 4) отнесения помещений к числу жилых помещений и исключения их из жилищного фонда;
- 5) учета жилищного фонда;
- 6) содержания и ремонта жилых помещений;
- 7) переустройства и перепланировки жилых помещений;
- 8) управления многоквартирными домами;

¹ См.: Лыкова Э.Б. Жилищное право России: Учебное пособие. Воронеж, 2002. С. 54.

98 9) создания и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов;

10) предоставления коммунальных услуг;

11) внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

12) контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

Жилищные отношения по использованию жилья можно также подразделить на отдельные **группы** в зависимости от оснований их возникновения. В частности, они могут возникать из:

договора социального найма жилого помещения;

договора коммерческого найма жилого помещения;

членства в ЖСК (ЖК);

членства в семье гражданина — собственника жилого помещения;

— членства в семье нанимателя жилого помещения, члена ЖСК (ЖК);

— договора найма служебного жилого помещения;

т договора найма жилого помещения в общежитии или другого специализированного жилого помещения;

— договора пожизненного содержания с иждивением;

— завещательного отказа;

- договора поднайма жилого помещения, договора о вселении временных жильцов и др.

По *объему жилищных прав* все пользователи могут быть условно разделены на две группы:

— имеющие самостоятельное право постоянного пользования жилым помещением (их можно условно именовать «первичными» пользователями - после собственника или органа, им уполномоченного);

— не имеющие самостоятельного права пользования жилым помещением (их условно можно именовать «вторичными» пользователями жилого помещения)

К последним следует относить поднанимателей и временных жильцов. Члены семей пользователей жилых помещений могут выступать также в разных ролях. Например, в ЖСК (ЖК) их права зависимы от прав членов ЖСК (ЖК). При выходе пайщика из кооператива они подлежат выселению вместе с ним, если не воспользуются преимущественным правом на вступление в кооператив. Иное

правовое положение члена семьи нанимателя в договоре социально- 99
го найма жилого помещения, которое можно охарактеризовать как
самостоятельное, ибо в данном договоре члены семьи имеют равные
и одинаковые права с нанимателем жилого помещения по его ис-
пользованию. Права «вторичных» пользователей жилого помеще-
ния несколько уже, чем у «первичных».

§ 3.2 Объекты жилищных правоотношений

В юридической литературе до сих пор не сложилось четкого по-
нимания того, что является объектом жилищных правоотношений,
в то время как в законодательстве ответ на этот вопрос найти не-
сколько проще. И ЖК РСФСР и вслед за ним ЖК РФ оперируют
понятием «жилое помещение». Согласно ч. 1 ст. 15 ЖК РФ единст-
венным объектом жилищных правоотношений являются *жилые по-
мещения*. К ним относятся жилые дома, части жилых домов; кварти-
ры, части квартир; комнаты. Заселение жилых помещений, признан-
ных в соответствии с санитарным законодательством Российской
Федерации непригодными для проживания, равно как и предостав-
ление гражданам для постоянного или временного проживания не-
жилых помещений, не допускается.

Ранее, для отношений, вытекающих из договора коммерческого
найма, в ЖК РСФСР применялся термин «дом», «квартира»¹. Под
предметом (объектом) договора коммерческого найма понимают
жилое помещение в виде жилого дома, части жилого дома, кварти-
ры, части квартиры (ст. 673 ГК РФ). Думается, было бы целесооб-
разным ввести в жилищное законодательство и практику единое по-
нятие объекта (предмета) всех видов жилищных правоотноше-
ний — жилое помещение. Под ним можно понимать жилой дом,
часть дома, квартиру, часть квартиры, а в случаях, предусмотрен-
ных законом, и часть комнаты.

Жилищное законодательство предъявляет к жилым помещени-
ям определенные требования. Прежде всего, оно должно быть жи-
лым, т.е. функционально предназначенным для проживания граж-
дан круглогодично. Это означает, что жилой дом, в котором нахо-
дится жилое помещение, должен быть строением капитального

¹ На практике предметом договора коммерческого найма жилого помеще-
ния могла быть и часть комнаты. В общежитии для одиноких граждан также
предметом договора найма нередко выступает часть комнаты (койко-место) и
только семьям предоставляются изолированные жилые помещения.

100 типа. Всевозможные временки, вагончики и т.п. к таковым строениям не относятся и в состав жилищного фонда не включаются. В подобных помещениях могут проживать граждане, но с ними должен заключаться договор аренды (имущественного найма). Предметом жилищных правоотношений не могут быть подсобные помещения (кухни, коридоры и т.п.).

Статья 673 ГК РФ относительно предмета договора коммерческого найма устанавливает только два требования: жилое помещение должно быть изолированным и пригодным для постоянного проживания. В ГК РФ содержание понятия «пригодность жилого помещения для проживания» определяется в порядке, предусмотренном жилищным законодательством. Отсюда можно сделать вывод, что жилое помещение должно отвечать санитарным и техническим требованиям¹. Иначе, оно должно быть таким, чтобы в нем возможно было проживание круглый год без угрозы здоровью граждан. При определении пригодности жилого помещения исходят из строительных норм и правил (СНиП), противопожарных и санитарных требований (например, помещение не должно располагаться в подвальных, полуподвальных этажах, высота помещения от пола до потолка должна составлять не менее 2,5 метров, освещение помещения должно быть естественным и т.п.). Непригодность жилого помещения может быть связана с физическим износом дома, расположением в зонах, запрещенных к застройке, в опасных для жизни и т.д. Из анализа нормы ст. 673 ГК РФ можно сделать и другой вывод: к предмету договора коммерческого найма жилого помещения предъявляется минимум требований, т.е. предметом данного договора может быть любое помещение, в том числе и неблагоустроенное, отвечающее только санитарным и техническим требованиям.

§ 3.3 Субъекты жилищных правоотношений

Субъекты правоотношений — это лица, участвующие в этих правоотношениях. *Субъектами жилищных отношений* являются граждане, юридические лица, Россия, субъекты РФ, муниципальные образования (ст. 4 ЖК РФ). Положения ЖК РФ применяются к жилищным отношениям с участием иностранных граждан, лиц без гражданства, иностранных юридических лиц, если иное не установлено ЖК РФ или другим федеральным законом.

¹ См.: Лыкова Э.Б. Жилищное право России: Учебное пособие. Воронеж, 2002. С. 61.

Круг субъектов жилищных правоотношений довольно широк и разнообразен:

- во-первых, это стороны жилищного обязательства;
- во-вторых, это пользователи жилых помещений, не совпадающие со сторонами обязательства;
- в-третьих, это лица, имеющие самостоятельное право пользования жилыми помещениями;
- в-четвертых, лица, права которых носят зависимый, производный характер, и др.

Основными субъектами жилищных правоотношений выступают стороны. Наименование сторон, их правовое положение зависят от нескольких факторов:

- их вида;
- от того, в силу каких оснований данные правоотношения возникают;
- от вида жилищного фонда, в котором предоставлено жилое помещение.

Например, сторонами жилищных организационных правоотношений, с одной стороны, выступают органы, уполномоченные вести учет лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и распределять жилье (местная администрация, государственные и муниципальные предприятия и организации, жилищно-строительные и жилищные кооперативы и др.), с другой — гражданин, имеющий право на получение жилья в данном жилищном фонде.

В жилищных имущественных правоотношениях в качестве пользователя жилого помещения могут быть только граждане (наиматель, член ЖСК (ЖК), члены их семей и другие лица, имеющие самостоятельное право пользования жилым помещением; поднаиматели и временные жильцы, приобретающие производные от первичных пользователей права). При этом в договоре коммерческого найма в роли нанимателя, по общему правилу, выступает одно лицо, за исключением случая, когда граждане, проживающие совместно с нанимателем, известив наймодателя, заключают договор о том, что все они будут отвечать перед наймодателем солидарно. В этом случае указанные лица выступают сонанимателями, т. е. здесь возникает обязательство с множественностью лиц на стороне нанимателя.

При социальном найме проживающие с нанимателем члены его семьи являются сонанимателями независимо от того, заключен ли по этому поводу договор между ними и нанимателем. Круг членов семьи нанимателя прямо определен законом: к ним относятся супруг нанимателя, а также дети и родители нанимателя. Другие род-

102 ственники, нетрудоспособные иждивенцы, а в исключительных случаях и иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство (ч. 1 ст. 69 ЖК РФ)¹.

В жилищном праве семья понимается иначе, чем в семейном праве, что вполне оправданно и обусловлено спецификой общественных отношений, регулируемых жилищным законодательством. *Семья* это группа лиц, общность людей, основанная на браке, родстве, свойстве или совместном проживании в одном жилище и ведущая с нанимателем жилого помещения, как правило, совместное хозяйство, под которым понимается наличие общего бюджета, общие расходы по оплате жилища, взаимная забота и т.д. Иными словами, семью создают, по существу, отношения по совместному использованию жилья, хотя они, конечно, строятся на принципах морали, нравственности, духовной близости. Тем не менее, законодательство построено таким образом, что семья как общность людей субъектом жилищных отношений не является².

Поскольку члены семьи используют общее жилое помещение, то, естественно, семья представляет собой нечто единое, объединенное в особый коллектив. Этим как раз и объясняется необходимость в ряде случаев достижения соглашения между членами семьи (например, при приватизации жилого помещения, при обмене, разделе жилого помещения и др.) Такие соглашения необходимы для того, чтобы избрать приемлемый для всех членов семьи единый вариант поведения, ведь все члены семьи нанимателя жилого помещения в договоре социального найма обладают равными правами. Солидарная ответственность также не означает, что отвечает по обязательствам в договоре жилищного найма семья (в качестве субъекта права), а не отдельные ее члены. Каждый член семьи имеет свои права и обязанности в договоре социального найма жилого помещения. Причем они являются равными, а в большинстве случаев и одинаковыми с нанимателем (например, право пользования жилым помещением, если между ними не было иного соглашения). В связи с тем, что совершеннолетние члены семьи несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора найма, все они являются сонанимателями жилого помещения.

¹ Ранее формулировка была следующая: «Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы, а в исключительных случаях и иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя, если они проживают совместно с нанимателем и ведут с ним общее хозяйство» (ст. 53 ЖК РСФСР).

² См.: Лыкова Э.Б. Жилищное право России: Учебное пособие. С. 64.

В договоре коммерческого найма лица, проживающие совместно с нанимателем, при заключении договора также могут стать со-нанимателями жилой площади. Нанимателем жилого помещения в договоре найма (коммерческого и социального) может быть гражданин, достигший 18 лет или ранее этого возраста, если он приобретает по основаниям, предусмотренным законом, дееспособность в полном объеме. Пользователями жилых помещений в качестве членов семьи или лиц, постоянно проживающих с нанимателем, могут быть любые граждане независимо от возраста и состояния здоровья. Ранее в члены ЖСК (ЖК) могли быть приняты лица, достигшие 18-летнего возраста (ч. 2 ст. 113 ЖК РСФСР), однако ст. 26 ГК РФ снизила этот возраст до 16 лет.

По-разному определяется в законодательстве другая сторона жилищного имущественного правоотношения. Так, по договору социального найма жилые помещения предоставляются гражданам в домах государственного и муниципального жилищных фондов (ч. 1 ст. 672 ГК РФ), в коммерческий наем могут сдаваться жилые помещения в любых жилищных фондах. Поэтому круг наймодателей в договоре коммерческого найма шире. Вместе с тем лицом, предоставляющим жилое помещение гражданину в пользование, должен быть либо собственник, либо уполномоченное им лицо¹.

В договоре коммерческого найма наймодателями могут быть как собственники (граждане, юридические лица), так и уполномоченные ими лица (те же жилищно-эксплуатационные организации). В качестве наймодателей могут выступать и арендаторы жилых помещений — юридические лица, которые арендуют жилые помещения со специальной целью передачи их гражданам для проживания (обычно своим работникам).

Граждане, имеющие в личной собственности жилые помещения (дома, квартиры), вправе использовать их для личного проживания, проживания членов своих семей, заключать договор найма жилого помещения и иным способом распоряжаться помещением. Таким образом, в жилищных правоотношениях при использовании жилых помещений личных собственников субъектами выступают, с одной стороны, гражданин-собственник, а с другой — члены его семьи, в том числе бывшие члены семьи, и наниматели жилых помещений.

¹ Так, в договоре социального найма в качестве наймодателя выступают в основном жилищно-эксплуатационные организации (ЖЭУ, РЭУ, ДМУРЭП и др.), а также государственные и муниципальные предприятия, учреждения, организации или создаваемые ими в качестве юридических лиц жилищно-эксплуатационные организации.

104 В договоре найма служебного жилого помещения наймодателем может быть как собственник жилого помещения (или орган, им уполномоченный), так и иной титульный владелец (например, государственные и муниципальные предприятия и учреждения, общественные организации). Нанимателем жилого помещения является работник, который по характеру возложенных на него трудовых обязанностей должен проживать по месту работы или вблизи от него (ст. 93 ЖК РФ).

В общежитиях жилое помещение предоставляется собственником (или органом, им уполномоченным) либо государственным или муниципальным предприятием и организацией, имеющими право оперативного управления или хозяйственного ведения в отношении жилых помещений. Второй стороной жилищных правоотношений являются рабочие, служащие, студенты, учащиеся и другие граждане, которым жилое помещение в общежитии предоставляется на период работы или учебы (ст. 94 ЖК РФ).

В договоре пожизненного содержания с иждивением в качестве плательщика ренты (лица, предоставляющего жилое помещение получателю ренты) могут выступать как граждане, так и юридические лица при условии, что их учредительные документы не запрещают им заниматься такого рода деятельностью при наличии лицензии. При этом в соответствии со ст. 593 ГК РФ обязанности плательщиков ренты могут переходить к другим лицам. Получателями ренты по этому договору могут быть только граждане, передавшие недвижимость плательщику ренты на праве собственности. Допускается установление пожизненной ренты в пользу нескольких граждан, например, в пользу супругов, детей, членов одной семьи и т. д. Если в договоре пожизненной ренты конкретные доли получателей ренты не определены, они считаются равными. В случае смерти одного из получателей ренты происходит приращение его доли к долям других получателей ренты, если только договор этого прямо не исключает. После смерти последнего получателя ренты обязательство выплаты ренты прекращается. Иные случаи перехода прав получателя ренты к другим лицам исключаются.

Право пользования жилым помещением может возникать и на основе завещательного отказа, которое является особым завещательным распоряжением. При завещательном отказе завещатель возлагает на наследника по завещанию исполнение какого-либо обязательства в пользу одного или нескольких получателей, которые приобретают право исполнения (ст. 1137 ГК РФ). Отказополучателями могут быть лица как входящие, так и не входящие в число наследников по закону.

§3.4 Основания возникновения жилищных прав и обязанностей

Жилищные права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных ст. 10 ЖК РФ, другими федеральными законами и иными правовыми актами, а также из действий участников жилищных отношений, которые хотя и не предусмотрены такими актами, но в силу общих начал и смысла жилищного законодательства порождают жилищные права и обязанности. В ЖК РФ перечислены юридические факты — жизненные обстоятельства, влекущие возникновение жилищных правоотношений. Аналогичные юридические факты влекут также изменение и прекращение жилищных правоотношений. Юридические факты делятся на два вида:

- действия (зависят от воли физических и юридических лиц);
- события (не зависят от воли физических и юридических лиц).

Действия в свою очередь делятся на правомерные и неправомерные. Кроме того, юридические факты могут быть объединены в юридический состав. В этом случае для возникновения жилищных правоотношений необходима совокупность указанных в комментируемой статье юридических фактов, на основании которых возникают жилищные права и обязанности. Например, при переходе права собственности на жилое помещение по договору необходимо не только заключение договора в письменной форме, но и соблюдение требования государственной регистрации договора и перехода права собственности.

Итак, *жилищные права и обязанности возникают:*

- 1) из договоров и иных сделок, предусмотренных федеральным законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных федеральным законом, но не противоречащих ему;
- 2) из актов государственных органов и актов органов местного самоуправления, которые предусмотрены жилищным законодательством в качестве основания возникновения жилищных прав и обязанностей;
- 3) из судебных решений, установивших жилищные права и обязанности;
- 4) в результате приобретения в собственность жилых помещений по основаниям, допускаемым федеральным законом;
- 5) из членства в жилищных или жилищно-строительных кооперативах;
- 6) вследствие действий (бездействия) участников жилищных отношений или наступления событий, с которыми федеральный за-

106 кон или иной нормативный правовой акт связывает возникновение жилищных прав и обязанностей

Наиболее распространенным юридическим фактом являются договоры¹ и иные сделки². Жилищные права и обязанности могут возникать из сделок, непосредственно не предусмотренных в федеральном законе, но не противоречащих ему (ст. 421 ГК РФ, конкретизирующая принцип свободы договора).

Другим основанием возникновения жилищных прав и обязанностей являются акты государственных органов и органов местного самоуправления, которые предусмотрены жилищным законодательством в качестве основания возникновения жилищных прав и обязанностей. К таким актам относятся акты органов власти и управления Российской Федерации, субъектов РФ и муниципальных образований. Иные акты не могут порождать таких прав. К правопорождающим актам относятся, например, государственная регистрация права на жилое помещение, решение исполнительного органа государственной власти о предоставлении жилого помещения (ст. 63 ЖК РФ). Ранее ордер был важнейшим административным актом, являвшимся основанием для вселения в жилое помещение и заключения договора социального найма. Жилищный кодекс РФ отказался от этого. Отныне основанием для вселения в квартиру является договор социального найма, который заключается на основании решения о предоставлении жилого помещения.

Судебные решения, являющиеся одним из основных источников возникновения прав и жилищных обязанностей наряду с договорами, принимаются судами общей юрисдикции, а в некоторых случаях арбитражным судом и третейским судом. Например, в соответствии со ст. 24, 2 ст. 31 ЖК РФ, если у бывшего члена семьи собственника жилого помещения отсутствуют основания для приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением, а также если его имущественное положение и другие заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют ему обеспе-

¹ К договорам относятся договоры о передаче жилья в собственность (договоры купли-продажи, дарения, мены, ренты) или в пользование (договоры социального найма, договор поднайма, обмены жилыми помещениями, управления общим имуществом в многоквартирном доме, коммерческого найма, аренды и другие договоры)

² Сделками в соответствии со ст. 153 ГК РФ признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Сделки делятся на односторонние и договоры. К односторонним сделкам, влекущим возникновение **ЖИЛИЩНЫХ** прав и обязанностей, относятся, например, завешание, принятие наследства, отказ от наследства.

чить себя иным жилым помещением, то право пользования жилым помещением, принадлежащим указанному собственнику, может быть сохранено за бывшим членом его семьи на определенный срок на основании решения суда.

Членство в жилищных и жилищно-строительных кооперативах также порождает жилищные права и обязанности. Согласно ч. 3 ст. 124 ЖК РФ основанием владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения жилым помещением является членство в жилищном или жилищно-строительном кооперативе.

В некоторых случаях бездействие граждан, юридических лиц, органов государственной власти и местного самоуправления может порождать права и обязанности участников жилищных правоотношений. Так, в соответствии с ч. 4 ст. 165 ГК РФ, если, например, договор купли-продажи квартиры, требующий государственной регистрации, совершен в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от его регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда. Только после регистрации возникает право собственности на квартиру, а соответственно, и жилищные права ее собственников.

§ 3.5 | Содержание жилищных правоотношений

Содержание жилищных правоотношений образуют взаимные права и обязанности его субъектов (участников). По характеру и объему они различаются в зависимости от правового режима жилого помещения, субъектного состава и вида жилищного правоотношения. Так, в организационных отношениях граждан, имеющих право на получение жилой площади из фонда социального использования, приобретает право требования к органам, которые в соответствии с законом ведут учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, вследствие чего они несут обязанность при наличии определенных условий: поставить гражданина на учет по улучшению жилищных условий, вынести решение о предоставлении лицу конкретного жилого помещения и т.д. Сходные отношения возникают в связи с вступлением гражданина в действующий жилищно-строительный или жилищный кооператив и получением там жилой площади. Особенность данных правоотношений состоит в том, что одной из сторон их выступает орган, который уполномочен законом способствовать реализации конституционного права гражданина на жилище.

Жилищные имущественные правоотношения возникают с момента выдачи ордера и заключения договора социального найма (или договора на использование служебного жилого помещения, помещения в общежитии или ином специализированном фонде), в соответствующих случаях - с момента заключения договора найма жилого помещения (договора коммерческого найма, поднайма, о вселении временных жильцов и др.). Жилищно-строительный кооператив (жилищный кооператив) как субъект жилищного права отличается от юридических лиц-наймодателей своим особым правовым положением. Он не является наймодателем кооперативных квартир. Выступая их собственником, он обязан предоставить жилые помещения в пользование только пайщикам и членам их семей. С вынесением решения общего собрания о предоставлении члену ЖСК (ЖК) жилого помещения возникают жилищные имущественные отношения.

Особенность имущественных правоотношений состоит в том, что права и обязанности сторон в данном правоотношении — это в основном права (соответственно обязанности) по пользованию жилым помещением, направленные на материальный объект — жилое помещение. Вследствие этого права пользователя жилой площади имеют характер вещных прав (наряду с их обязательственными чертами). Поэтому не случайно в законодательстве большее место занимают субъективные права пользователя жилого помещения (а не его обязанности). Комплекс правомочий нанимателя по пользованию и распоряжению жилым помещением, предоставленным ему по договору или иному основанию, иногда именуют как «право на жилую площадь», понимая под ним особое право на занимаемое им жилое помещение. Так, *СИ. Аскназий* понимал под правом на жилую площадь особый гражданско-правовой институт вещно-правового характера¹, затем, правда, он, уточняя свою точку зрения, предлагал понимать «право на жилище» как термин, выражающий комплекс правомочий нанимателя по пользованию и распоряжению жилым помещением, предоставленным ему по договору или другому законному основанию². По мнению *Ю.Г. Басина*, термин «право на жилище» является неудачным, так как совпадает с субъективным правом пользования жилым помещением, поэтому он предлагал именовать данный институт «жилищ-

¹ См.: *Аскназий СИ., Брауде И.Л., Пергамент А.И.* Жилищное право. М., 1956. С. 48.

² См.: Там же. С. 86 87.

ным правом»¹. В.П. Грибанов считал, что право на жилплощадь включает и право на жилище.

Очевидно, что термин «право на жилище» используется в литературе и на практике в различных значениях, в том числе и как особое вещное право, охватывающее совокупность полномочий пользователя жилого помещения, полученного по разным правовым основаниям. На наш взгляд, этот термин может быть воспринят в последнем значении. В содержание права «на жилое помещение» входят права (и соответственно обязанности) по использованию жилого помещения и некоторые права по распоряжению жильем (право на обмен, на вселение других лиц, на раздел и др.). Однако, поскольку гражданин использует «чужое» жилое помещение (как принадлежащее другому лицу на праве собственности), данные права реализуются под контролем собственника или управомоченного им лица (например, договор поднайма жилого помещения может быть заключен только с согласия наймодателя). Более того, собственник (или управомоченное им лицо) обязан обеспечивать пользователю нормальное использование жилого помещения (производить капитальный ремонт здания, текущий ремонт оборудования, обеспечить коммунальными услугами и т.д.). Итак, основной фигурой в жилищных правоотношениях выступает гражданин — пользователь жилого помещения, наделенный определенными правами относительно используемого жилого помещения и другой стороны правоотношения. Последняя несет обязанности, обеспечивающие надлежащую реализацию указанных прав, и имеет право контроля за их осуществлением. Вместе с тем жилищное правоотношение является обязательственным, поэтому и собственник (управомоченное им лицо) наделен определенными правами, однако их немного и направлены они на то, чтобы получить возмещение своих расходов на содержание жилищного фонда, управление им, по предоставлению пользователю коммунальных услуг, а также право контроля за правильным использованием жилищного фонда его пользователями.

В условиях перехода к рынку изменились методы и принципы регулирования жилищных отношений между гражданами и государственными органами по поводу предоставления жилых помещений, заключения договоров найма, оплаты жилья и коммунальных услуг.

Действующим законодательством гражданам предоставлены большие права по приобретению жилья в частную собственность без ограничения его количества, размеров и стоимости (в результате

¹ См.: Басин Ю.Г. Вопросы советского жилищного права. Алма-Ата, 1963. С. 18.

110 приватизации жилья, свободной купли-продажи собственниками, мены, завещания, дарения). Расширены права по индивидуальному жилищному строительству, созданию товариществ застройщиков, участию в жилищных и жилищно-строительных кооперативах.

Компетенция органов государственной власти и органов местного самоуправления в области **§3.6** жилищных правоотношений

Указом Президента РФ от 20 мая 2004 г. № 649 «Вопросы структуры федеральных органов исполнительной власти» образовано *Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству*, которое находится в ведении Министерства промышленности и энергетики Российской Федерации. На этот федеральный орган исполнительной власти возложены функции по реализации государственной политики, по оказанию государственных услуг, управлению государственным имуществом в сфере строительства, градостроительства, промышленности строительных материалов и жилищно-коммунального хозяйства на федеральном уровне осуществляет Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству. Правовой статус агентства определяется Положением о Федеральном агентстве по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, утвержденным постановлением Правительства РФ от 16 июня 2004 г. № 286.

В соответствии с Положением о Департаменте строительства и жилищно-коммунального хозяйства, утвержденного Министерством промышленности и энергетики РФ 4 октября 2004 г., определенные функции в области жилищной политики государства возложены на Департамент, основными задачами которого являются:

- 1) разработка основ федеральной политики в области строительства, жилищно-коммунального хозяйства, архитектуры, градостроительства и землепользования, жилищной политики;
- 2) разработка механизмов формирования рынка доступного жилья для реализации конституционного права граждан Российской Федерации на жилище;
- 3) разработка механизмов формирования рынка жилищных и коммунальных услуг в рамках реформы жилищно-коммунального комплекса;
- 4) разработка механизмов увеличения объемов и повышения безопасности строительства объектов жилищно-гражданского и промышленного назначения;

5) выработка государственной политики в сфере технического регулирования в области строительства и промышленности строительных материалов, эксплуатации зданий, а также в сфере ценообразования и сметного нормирования в строительстве с подготовкой предложений по нормативному регулированию в данных сферах.

Первая функция органов государственной власти РФ в области жилищных отношений — это *определение порядка государственного учета жилищных фондов¹, Государственному учету подлежат независимо от формы собственности жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, специальные дома для одиноких престарелых, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и другие), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.*

В соответствии с п. 2 Постановления Правительства РФ от 10 сентября 2004 г. № 477 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам осуществления государственного технического учета и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности» государственный технический учет объектов градостроительной деятельности осуществляют Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости и его территориальные органы; техническую инвентаризацию объектов градостроительной деятельности осуществляют с 1 ноября 2004 г. организации (органы), аккредитованные Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости в порядке, устанавливаемом Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации.

Определение оснований признания малоимущих граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, находится в ведении органов государственной власти Российской Федерации. Согласно ч. 2 ст. 49 ЖК РФ малоимущим гражданам, признанным по установленным ЖК РФ основаниям нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, жилые помещения муниципального жилищного фонда по договорам социального найма предоставляются в установленном ЖК РФ порядке.

¹ В соответствии с ч. 4 ст. 19 ЖК РФ порядок учета жилищного фонда определен Постановлением Правительства РФ от 13 октября 1997 г. № 1301 «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации», Инструкцией о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной приказом Минземстроя РФ от 4 августа 1998 г. X» 37.

Малоимущими являются граждане, если они признаны таковыми органом местного самоуправления в порядке, установленном законом соответствующего субъекта Российской Федерации, с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению. Порядок **признания** гражданина малоимущим определен Федеральным законом от 5 апреля 2003 г. № 44-ФЗ «О порядке учета доходов и расчета среднедушевого дохода семьи и дохода одиноко проживающего гражданина для признания их малоимущими и оказания им государственной социальной помощи». Установление размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда находится в ведении органов местного самоуправления или органов государственной власти гт Москвы¹ и Санкт-Петербурга.

Другой функцией органов государственной власти РФ является *определение оснований предоставления жилых помещений по договорам найма специализированных жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов*. Согласно ч. 2 ст. 92 ЖК РФ она возложена на Правительство РФ. 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 Правительством РФ. К жилым помещениям специализированного фонда относятся служебные жилые помещения, жилые помещения в общежитиях, жилые помещения маневренного фонда, жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения, жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев; жилые помещения фонда

¹ Например, в соответствии со ст. 9 Закона г. Москвы от 1 марта 1998 г. № 6 «Основы жилищной политики в городе Москве» граждане, имеющие на каждого члена семьи доход ниже уровня, утвержденного Московской городской Думой, и признанные нуждающимися в улучшении жилищных условий в установленном порядке, имеют право на предоставление жилого помещения в фонде социального использования по договору социального найма. Постановлением Московской городской Думы от 1 декабря 1999 г. № 129 установлено, что семьи, имеющие доход менее 3000 руб. в месяц на каждого члена семьи, включая детей, нетрудоспособных членов семьи и иждивенцев, имеют право на предоставление жилого помещения **по договору** социального найма.

для временного поселения лиц, признанных беженцами, жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан.

Одна из важнейших функций органов государственной власти субъектов РФ состоит в *государственном учете жилищного фонда субъекта Российской Федерации*. Жилищный фонд субъекта РФ включает в себя жилые помещения, принадлежащие на праве собственности субъектам РФ, и включает в себя:

- жилищный фонд социального использования,
- специализированный жилищный фонд,
- жилищный фонд коммерческого использования¹.

Технический учет жилищного фонда возлагался до 1 ноября 2004 г. на специализированные государственные и муниципальные организации технической инвентаризации — унитарные предприятия, службы, управления, центры, бюро, а с 1 ноября 2004 г. — на организации (органы), аккредитованные Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости в порядке, устанавливаемом Министерством экономического развития и торговли РФ.

Вторая функция заключается в *определении порядка предоставления жилых помещений специализированного жилищного фонда субъекта Российской Федерации*. Органы государственной власти субъектов РФ определяют лишь порядок предоставления жилых помещений. В соответствии с п. 7 ст. 12 Жилищного кодекса РФ основания предоставления жилых помещений по договорам найма специализированных жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов определяются органами государственной власти Российской Федерации. Акты органов государственной власти, определяющие основания предоставления специализированных жилых помещений по договорам найма, с 1 марта 2005 г. не подлежат применению.

Третья функция органов государственной власти субъектов РФ состоит в *установлении порядка определения размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими и предос-*

¹ В соответствии с п. 4 постановления Правительства РФ от 13 октября 1997 г. № 1301 «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации» органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации было рекомендовано создать единую организацию технической инвентаризации субъекта Российской Федерации на базе существующих организаций технической инвентаризации, используя положительный опыт Республики Карелия, Ивановской, Орловской областей, городов Москвы, Санкт-Петербурга и других субъектов Российской Федерации.

114 тавления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда. В свою очередь непосредственное установление размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, относится к компетенции органов местного самоуправления¹. Размер доходов в целях признания гражданина малоимущим (прожиточный минимум) различается в субъектах РФ и определяется органами государственной власти субъекта РФ².

К иным вопросам компетенции органов государственной власти субъектов РФ относятся контроль за соответствием коммунальных услуг установленным требованиям (ст. 20 ЖК РФ), выкуп жилого помещения при изъятии земельного участка, на котором находится дом, для нужд субъектов РФ (ч. 1 ст. 32 ЖК РФ), установление срока, в течение которого учитываются действия и гражданско-правовые сделки с жилыми помещениями, совершение которых привело к уменьшению размера занимаемых жилых помещений или к их отчуждению при предоставлении гражданину жилого помещения по договору социального найма (ч. 8 ст. 57 ЖК РФ) и др.

В соответствии с ч. 1 ст. 131 Конституции РФ местное самоуправление осуществляется в городских, сельских поселениях и на других территориях с учетом исторических и иных местных традиций. Согласно п. 1 ст. 1 Федерального закона от 28 августа 1995 г. № 154-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» органы местного самоуправления — это выборные и другие органы, наделенные полномочиями на решение вопросов местного значения и не входящие в систему органов государственной власти. В зависимости от уровня муниципального образования, площади, численности жителей и других обстоятельств могут функционировать и другие органы местного самоуправления,

¹ Сейчас порядок определения дохода семьи в целях признания гражданина малоимущим определен Федеральным законом от 5 апреля 2003 г. № 44-ФЗ «О порядке учета доходов и расчета среднедушевого дохода семьи и дохода одиноко проживающего гражданина для признания их малоимущими и оказания им государственной социальной помощи», в соответствии со ст. 4 которого расчет среднедушевого дохода семьи и дохода одиноко проживающего гражданина производится исходя из суммы доходов членов семьи или одиноко проживающего гражданина за три последних календарных месяца, предшествующих месяцу подачи заявления об оказании государственной социальной помощи.

² Так, размер дохода в этих целях определяется в соответствии с Законом г. Москвы от 15 мая 2002 г. № 23 «О прожиточном минимуме в городе Москве» и Постановлением Правительства Москвы от 17 августа 2004 г. № 565-ПП.

в частности, структурные подразделения администрации, занимающиеся вопросами строительства, жилищно-коммунального хозяйства, рынка жилья, инженерной инфраструктуры жилья, архитектуры и градостроительства.

В соответствии с Федеральным законом от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (вступает в силу с 1 января 2006 г.) в функции органов местного самоуправления входят обеспечение малоимущих граждан, проживающих в поселении и нуждающихся в улучшении жилищных условий, жилыми помещениями в соответствии с жилищным законодательством, а также организация строительства и содержания муниципального жилищного фонда, создание условий для жилищного строительства. Согласно ст. 29 Федерального закона от 28 августа 1995 г. № 154-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» в состав муниципальной собственности входят муниципальные жилищный фонд и нежилые помещения. С 1 января 2006 г. в собственности муниципальных образований будет находиться жилищный фонд лишь социального использования для обеспечения малоимущих граждан, проживающих в поселении и нуждающихся в улучшении жилищных условий, жилыми помещениями на условиях договора социального найма, а также имущество, необходимое для содержания муниципального жилищного фонда¹.

КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

1. Что понимается под жилищными правоотношениями, каковы их особенности?
2. Что является объектом жилищных правоотношений?
3. Каков круг субъектов жилищных правоотношений?
4. Каково содержание жилищных правоотношений?
5. Что ЖК РФ относит к основаниям возникновения жилищных прав и обязанностей?
6. Какие требования предъявляет закон к жилым помещениям?
7. Какова компетенция органов государственной власти в области жилищных правоотношений?
8. Какова компетенция органов местного самоуправления в области жилищных правоотношений?

¹ См.: ст. 50 Федерального закона от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

ТЕСТЫ

1. На какие группы делятся жилищные правоотношения:
 - а) на отношения, построенные на началах власти и подчинения, и отношения, складывающиеся на началах равенства их участников;
 - б) на отношения между гражданами и государственными органами и гражданами и органами местного самоуправления;
 - в) на отношения между гражданами и государственными органами и гражданами между собой;
 - г) являются отношениями, построенными исключительно на началах власти и подчинения
2. Объектами жилищных правоотношений являются:
 - а) квартиры и комнаты;
 - б) жилые помещения;
 - в) жилые и нежилые **помещения**;
 - г) любые помещения.
3. Субъектами жилищных правоотношений могут быть:
 - а) граждане и юридические лица;
 - б) Российская Федерация и ее субъекты;
 - в) граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты РФ, муниципальные образования;
 - г) только граждане.
4. Что относится к основаниям возникновения жилищных прав и обязанностей?
 - а) договоры и иные сделки, а также судебные решения;
 - б) факт приобретения в собственность жилого помещения, а также членство в ЖК или ЖСК;
 - в) акты государственных органов и органов местного самоуправления, которые предусмотрены жилищным законодательством в качестве основания возникновения жилищных прав и обязанностей;
 - г) действия (бездействие) участников жилищных отношений;
 - д) все, указанное в п. «а» — «г»;
 - е) все, указанное в п. «а» и «в».
5. К функциям Департамента строительства и жилищно-коммунального хозяйства относятся:
 - а) разработка основ федеральной политики в области строительства и жилищно-коммунального хозяйства;
 - б) разработка механизмов формирования рынка доступного жилья, а также рынка жилищных и коммунальных услуг;
 - в) разработка механизмов увеличения объемов и повышения безопасности строительства объектов жилищно-гражданского и промышленного назначения;
 - г) все, указанное в и. «а» и «б»;
 - д) все, указанное в п. «а» - «в».

Литература

1. Гражданское право: Учебник Ч. 2 / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М., 1997. Гл. 34. Жилищное право.
2. Грудцына Л.Ю. Новое жилищное законодательство в вопросах и ответах. М.: Эксмо, 2005.
3. Крашенинников П.В, Жилищное право: Учебное пособие. М., 2000.
4. Дедовских Н.Л. Поглавный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. М.: Эксмо, 2005.
5. Литовкин В.Н, Жилищное право, жилищное законодательство — соотношение с гражданским правом // Новый Гражданский кодекс России и отраслевое законодательство. М., 1995.
6. Лыкова Э.Б. Жилищное право России: Учебное пособие. Воронеж, 2002.
7. Седугин П.И. Жилищное право России: Учебник для вузов. М.: Норма, 2004.
8. Сосипатрова Н.С, Социальный и коммерческий наем в жилищной сфере // Государство и право. 1997. № 4.
9. Толстой Ю.К. Жилищное право: Учебное пособи П.Я, .
10. Трубников П.Я, Судебное разбирательство гражданских дел отдельных категорий. М., 1996.
7. Толстой Ю.К. Жилищное право: Учебное пособие. М., 1996.

4 глава ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

§4.1 Жилое помещение: понятие и виды

Объектами жилищных прав являются жилые помещения. Согласно ч. 2 ст. 15 ЖК РФ *жилым помещением* признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). Порядок признания помещения жилым помещением и требования, которым должно отвечать жилое помещение, устанавливаются Правительством РФ в соответствии с ЖК РФ, другими федеральными законами.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их прожива-

118 нием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

К жилым помещениям относятся (ст. 16 ЖК РФ):

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

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

Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире. Жилое помещение предназначено для проживания граждан (ст. 17 ЖК РФ).

Подобное деление жилых помещений имеет исключительно важное значение, поскольку согласно ст. 673 ГК РФ предметом договора найма жилого помещения может быть лишь изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом либо одна или несколько комнат).

Порядок признания помещения жилым и требования, которым должно отвечать жилое помещение в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ, устанавливаются Правительством РФ. Помещение признается жилым, если оно конструктивно, функционально предназначено и пригодно по санитарному, техническому и иному потребительскому состоянию к постоянному проживанию граждан. Жилые помещения должны удовлетворять здоровому и безопасному проживанию, отвечать санитарным нормам и требованиям по площади, дневной освещенности, безопасности, водоснабжению, постоянному отоплению, проветриванию и другим условиям, обеспечивающим нормальное, здоровое проживание людей.

Таким образом, жилое помещение должно удовлетворять следующим требованиям

- 1) представлять собой изолированное помещение,

2) являться недвижимым имуществом, т.е. объектом, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно (ч. 1 ст. 130 ГК РФ),

3) быть пригодным для постоянного проживания граждан, т. е. соответствовать санитарным, техническим нормам.

Жилое помещение может быть признано непригодным для проживания по основаниям и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации. Данный порядок установлен Постановлением Правительства РФ от 4 сентября 2003 г. № 552, которым утверждено Положение о порядке признания жилых домов (жилых помещений) непригодными для проживания. Согласно ч. 3 ст. 39 Жилищного кодекса РФ Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством РФ.

§4.2 Назначение жилого помещения. Пользование жилым помещением

Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством РФ. Согласно ст. 23 Федерального закона от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» жилые помещения по площади, планировке, освещенности, инсоляции, микроклимату, воздухообмену, уровням шума, вибрации, ионизирующих и неионизирующих излучений должны соответствовать санитарным правилам в целях обеспечения безопасных и безвредных условий проживания независимо от его срока¹.

Допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной пред-

¹ Санитарные правила и нормы установлены СанПи 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий», утвержденные Главным государственным санитарным врачом РФ 19 октября 2001 г, а Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы — СанПиН 2.1.2.1002-00 «Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям», утвержденные Главным государственным санитарным врачом РФ 15 декабря 2000 г.

120 приемательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.

Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств. Если собственник жилого помещения использует его не по назначению, или систематически нарушает права и интересы соседей, либо бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, то орган местного самоуправления может предупредить собственника о необходимости устранить нарушения, а если они влекут разрушение помещения также назначить соразмерный срок для ремонта помещения. Если собственник и после предупреждения продолжает нарушать права и интересы соседей либо использовать его не по назначению, равно как и без уважительных причин не произведет необходимый ремонт, суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже с публичных торгов такого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения (ст. 293 ГК РФ).

В юридической литературе давно обсуждается вопрос о том, являются ли жилищные правоотношения по использованию жилого помещения абсолютными или относительными, вещными или обязательственными. Так, *Ю.К. Толстой* жилищные права некоторых пользователей жилых помещений (членов ЖСК (ЖК) на кооперативную квартиру до ее выкупа, членов их семей после выкупа квартиры, членов семьи собственника квартиры или дома, получателя ренты и отказополучателя) относит к числу вещных прав¹. Сервитутный характер жилищных прав членов семьи собственника жилого помещения признает *Е.В. Богданов*². За признание прав нанимателя жилого помещения в домах государственного и общественного жилищного фонда вещными высказался *Е.А. Суханов*, который считает возможным отнести к вещным правам наряду с правом собственности близкие к нему по юридической природе некоторые обязательственные права, вытекающие из договоров с собственником имущества и предоставляющие контрагенту определенные возможности (правомочия³ ограниченного использования чужого имущества (например, имущественного найма, жилищного найма,

¹ См.: *Толстой Ю.К.* Жилищное право: Учебное пособие. М., 1996. С. 26-27

² См.: *Богданов Е.В.* Жилище и рынок. Минск, 1992. С. 85.

безвозмездного пользования имуществом)¹. Эти правовые формы, с его точки зрения, вполне могут гарантировать удовлетворение потребностей пользователя имущества, а с другой стороны, позволяют собственнику организовать эффективное управление и хозяйствование со своим имуществом. С этим, доводами трудно не согласиться.

В Гражданском кодексе РФ появилась целая система вещных прав (ст. 216). Право пользования жилым помещением законом прямо к вещным правам не отнесено. Однако перечень прав, данных в ст. 216 ГК РФ, не исключает существования и других вещных прав. Такой вывод можно сделать, анализируя нормы, содержащиеся в главе 18 ГК РФ «Право собственности и другие вещные права на жилые помещения». В ней речь идет о праве собственности гражданина на жилое помещение, о правах членов его семьи и вместе с тем отмечается, что «жилые помещения могут сдаваться их собственниками внаем для проживания на основании договора». Это косвенно подтверждает, что законодатель не исключает отнесения прав «первичных» пользователей жилых помещений к вещным правам.

Вместе с тем нельзя отрицать того факта, что природа данных прав двойственна и неоднозначна. С одной стороны, все они являются относительными, обязательственными, так как возникают из договора жилищного найма (или иного основания) между конкретными субъектами: между собственником или управомоченным им лицом и гражданином — пользователем жилого помещения. С другой стороны, собственник или управомоченное им лицо передают гражданину в самостоятельное пользование определенную вещь — жилое помещение, относительно которого у последнего возникают вещные правомочия: владения, пользования и частично право распоряжения жилым помещением, осуществляемые под контролем собственника или управомоченного им лица. Данные права производны от права собственности, возникают по воле собственника (управомоченного им лица) или по прямому указанию закона (социальный наем) и реализуются под контролем собственника (управомоченного им лица). Совокупность этих прав можно условно именовать правом пользования жилым помещением.

По своему содержанию право пользования жильем у «первичного» пользователя уже, чем у собственника на это же жилое помещение, что в первую очередь касается права распоряжения им, которое реализуется только под контролем собственника (управомоченного

¹ См.: Суханов Е.А. Лекции о праве собственности. М., 1991. С. 201—202.

122 им лица). Наиболее широкие права предоставлены пользователю в связи с использованием жилого помещения, они во многом совпадают с такими же правами собственника. И тот и другой обязаны использовать жилое помещение по назначению, заботиться о его сохранности и надлежащим образом эксплуатировать. Но и в этом случае право пользования жилым помещением ограничено волей собственника и осуществляется в пределах, установленных как законом, так и собственником.

И тем не менее, правам пользователя жилого помещения присущи такие признаки вещных прав, как право следования и абсолютный характер защиты. Например, согласно ст. 675 ГК РФ переход права собственности на занимаемое по договору найма жилое помещение к другому лицу не влечет расторжения или изменения договора. При этом новый собственник становится наймодателем на условиях ранее заключенного договора найма. Вряд ли можно оспаривать и тот факт, что «первичный» пользователь жилого помещения в соответствии со ст. 305 ГК РФ вправе требовать защиты своего нарушенного права против всех третьих лиц, в том числе и против самого собственника. Именно вследствие этого в жилищном законодательстве больше норм, направленных на защиту жилищных прав пользователей жилых помещений, чем норм об их ответственности. По пути признания вещными прав нанимателя жилого помещения пошло законодательство некоторых европейских стран, которое использует институт права личного пользования для удовлетворения жилищных потребностей граждан. Такой же характер имеют права члена ЖСК (ЖК) на кооперативную квартиру до момента полного внесения паевого взноса, права пожизненного пользования жилым помещением, вытекающие из рентных отношений и завещательного отказа. Все это дает основание считать, что права «первичных» пользователей жилым помещением являются особыми вещными правами, разновидностью прав ограниченного пользования имуществом собственника.

§4.3 Государственная регистрация прав на жилые помещения

Жилые помещения как объекты права собственности имеют специфический правовой режим. Особая социальная значимость жилья обусловила строгое целевое назначение данного объекта недвижимости. Этот принцип закреплен в норме ст. 288 ГК РФ, согласно которой жилые помещения предназначены для проживания

граждан, а осуществление прав собственника по владению, пользованию и распоряжению ими должно производиться в соответствии с целевым назначением этих объектов недвижимости. Специфика правового режима жилья как 'объекта недвижимости обусловлена также нормами о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Целью настоящей публикации является рассмотрение особенностей действующего порядка приобретения вещных прав на жилые помещения, связанных с государственной регистрацией прав.

Согласно ст. 18 ЖК РФ право собственности и иные вещные права на жилые помещения подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных ГК РФ, федеральным законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, ЖК РФ.

В соответствии с ч. 2 ст. 8 ГК РФ права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента государственной регистрации соответствующих прав, если иное не установлено законом. Возникновение вещного права на недвижимость является основным юридическим следствием акта государственной регистрации. В соответствии с ч. 1 ст. 131 и ст. 216 ГК РФ, Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственной регистрации подлежат вещные права на жилые помещения:

- право собственности,
- право хозяйственного ведения,
- право оперативного управления,
- сервитут.

Государственная и муниципальная собственность являются не особыми видами вещных прав, а формами собственности, указывающими на принадлежность имущества публичному собственнику — государственному и муниципальному образованию. В этих случаях субъектами права собственности являются Россия, субъекты РФ или муниципальные образования.

Данные вещные права не указаны в качестве прав, подлежащих государственной регистрации, поскольку не могут передаваться правообладателями другим лицам, их возникновение не связано с актом государственной регистрации. Однако в некоторых субъектах РФ учреждения юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним регистрируют права пользования (проживания) жилым помещением лиц, не являющихся собственниками. Возможность и необходимость данной регистрации обосновывается также и в публикациях.

Согласно ч. 1 ст. 131 ГК РФ и ст. 1 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» обязательной регистрации подлежат ограничения (обременения) прав. Поэтому основным аргументом в пользу внесения сведений о правах пользования жильем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним является обременительный характер для права собственности на жилое помещение. Возможность государственной регистрации таких прав обосновывается также наличием подходящих органов (учреждений юстиции) и полезностью сведений о данных лицах для приобретателей жилого помещения.

При решении вопроса о государственной регистрации вещных прав на жилье, установленных ст. 292 ГК РФ, необходимо решить вопрос обязательного отражения в Едином государственном реестре иных жилищных правоотношений: договоров найма и безвозмездного пользования жильем, пользования жильем в силу завещательного отказа или на основании договоров пожизненного содержания с иждивением. Требование государственной регистрации поставило бы реализацию прав пользования жильем, регулируемых жилищным, семейным и наследственным законодательством, в зависимость от акта государственной регистрации. Рассматривая регистрацию прав пользования жильем как ограничений (обременений) права собственности, следует учитывать разницу между пределами осуществления и ограничениями права собственности. Например, И.В. Крашенинников отмечает различие правовой природы этих двух категорий¹. Пределы осуществления права устанавливаются законом, тогда как ограничения основаны на воле собственника или воле судебных органов. Пределы как общие основания стеснения права собственности субъективны, а ограничения субъективны и являются частными ограничениями права. Но воле собственника возникают такие субъективные ограничения его прав, как аренда, ипотека, сервитут, доверительное управление. Судебным актом может быть установлен сервитут или наложен арест. Данные ограничения (обременения) подлежат государственной регистрации. Но право членов семьи возникает и сохраняется помимо воли собственника в силу закона. В этом смысле можно сказать, что гл. 18 ГК РФ определено не только содержание права собственности на жилье, но и установлены пределы осуществления прав, к которым мо-

¹ См.: Крашенинников И.В. Право собственности и иные вещные права на жилые помещения. М.: Статут, 2000. С. 17.

гут быть отнесены и права пользования указанных лиц, сохраняю- 125
щиеся при переходе права на жилье.

Общая собственность прекращается в результате реального раздела общего имущества или выдела из него доли, осуществляемых по соглашению сособственников или по решению суда. При этом возникает право личной собственности на конкретную изолированную часть объекта в виде комнат и помещений. Если осуществляется выдел доли одного из сособственников, то другая часть объекта остается в долевой собственности остальных сособственников. Так, согласно разъяснению, содержащемуся в п. 7 постановления Пленума Верховного Суда РСФСР от 10 мая 1989 г. «О некоторых вопросах, возникших в практике рассмотрения судами споров о выделе доли собственнику и определении порядка пользования домом, принадлежащим гражданам на праве личной собственности», выдел участнику общей собственности принадлежащей ему доли означает передачу в собственность определенной изолированной части жилого дома и построек хозяйственного назначения, соответствующих его доле, и влечет за собой прекращение общей собственности на указанную часть строений. В случае дальнейшего отчуждения собственником части объекта, переставшего быть общей собственностью, соблюдения преимущественного права покупки не требуется. Если в Едином государственном реестре было ранее зарегистрировано право долевой собственности на целый объект — жилой дом, то после реального раздела сформированный для жилого дома раздел реестра закрывается, и открываются новые разделы на каждую часть жилого дома как самостоятельные объекты прав, в которые вносятся записи о праве собственности каждого владельца части.

В случае реального раздела или выдела доли жилой дом, оставаясь целым объектом недвижимости, перестает быть единым объектом гражданских прав. Однако в силу физической и эксплуатационной целостности объекта недвижимости сохраняется общая собственность владельцев частей на общее имущество дома (конструкции, оборудование, общие помещения, коммуникации и пр.). Отношения могут быть урегулированы применением по аналогии ст. 290 ГК РФ «Общее имущество собственников квартир в многоквартирном доме» и ст. 8 «Права собственности на общее имущество в кондоминиуме», ст. 9 «Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в кондоминиуме» Закона о товариществах собственников жилья. Данные нормы устанавливают законный режим долевой собственности собственников квартир или иных помещений на общие помещения и несущие конструкции дома, электрическое и сантехническое оборудование, находящееся как в помеще-

126 ниях, так и за их пределами, элементы благоустройства и озеленения, а также неотделимость доли от права собственности на жилое помещение. Поэтому в соглашении о реальном разделе могут быть определены доли в праве на общее имущество, как правило, пропорциональные площади реальной части дома, а также порядок пользования, сохранения и ремонта общего имущества. Особенность доли в праве на общее имущество дома заключается в том, что она:

- 1) не отчуждается отдельно от права собственности на квартиру или конкретную часть дома;
- 2) не подлежит отдельной государственной регистрации и переходит автоматически вместе с правом собственности на отдельное помещение;
- 3) на нее не распространяется право преимущественной покупки. Содержание данного права долевой собственности заключается в пользовании и владении общим имуществом, а также участии в соразмерных доле расходах по его содержанию.

Право собственности на приобретенное жилье возникает с момента регистрации договора. О какой регистрации идет речь? Во всяком случае, не о государственной регистрации сделки, установленной ГК РФ намного позже 1 января 1995 г. и осуществляемой с 31 января 1998 г. по мере поэтапного создания учреждений юстиции в регионах. Регистрация договоров приватизации жилья является функцией органов местного самоуправления, но не учреждений юстиции по государственной регистрации прав¹.

Статья 217 ГК РФ устанавливает приоритет норм о приватизации перед нормами ГК РФ в части порядка передачи имущества, приобретения права частной собственности, прекращения права государственной или муниципальной собственности.

Глава 28 («Заключение договора») и ст. 433 («Момент заключения договора») ГК РФ вводят государственную регистрацию сделки как дополнительный юридический акт, необходимый для ее заключения. Однако сделки с недвижимостью подлежат государст-

¹ Трудно согласиться с мнением, что договор безвозмездной передачи жилья подлежит государственной регистрации на том основании, что на сделки приватизации жилья распространяются все правила ГК РФ о сделках, включая форму и государственную регистрацию. Бесспорно, что к сделкам приватизации применимы, например, общие положения об обязательствах, нормы о недействительности сделок. Но порядок передачи в собственность граждан государственного или муниципального имущества, включая заключение договора, определяется законодательством о приватизации, а положения ГК РФ о порядке приобретения и прекращения права собственности применимы при приватизации, если приватизационным законодательством не предусмотрено иное.



венной регистрации не во всех случаях. Исходя из требований ч. 1 ст. 164 ГК РФ, содержащей отсылки к ст. 131 ГК и Закону о государственной регистрации прав, регистрация сделки необходима в случае, установленном ГК РФ. Если договор не подлежит государственной регистрации, то он считается заключенным в соответствии с основными положениями о заключении договора — с момента достижения сторонами оформленного надлежащим образом соглашения по всем существенным условиям (ст. 432 ГК РФ). Таким образом, договор безвозмездной передачи заключается в порядке, предусмотренном приватизационным законодательством, не требуется государственной регистрации сделки в учреждении юстиции, установленной ГК РФ. При этом Законом о приватизации установлен и иной, отличный от ГК РФ, момент приобретения права частной собственности на государственное или муниципальное жилье: право собственности гражданина возникает с момента регистрации договора безвозмездной передачи в уполномоченном органе местного самоуправления. Регистрации в учреждении юстиции в соответствии с ч. 2 ст. 4 Закона о государственной регистрации прав подлежит только возникшее право собственности гражданина. В этом случае государственная регистрация имеет не правоустанавливающее, а правоподтверждающее значение, поскольку право на недвижимость возникает не с момента государственной регистрации, а с иного установленного законом момента (ч. 2 ст. 8 ГК РФ)¹.

Момент возникновения права на недвижимость имеет важное значение при определении наследственных прав граждан. Государственной регистрации подлежат не документы на недвижимость, а возникающие гражданские правоотношения. Согласно п. 2 ст. 17 ГК РФ правоспособность гражданина прекращается его смертью. Соответственно, после смерти гражданина не может быть осуществлена ни государственная регистрация его права, ни государственная регистрация сделки с его участием, поскольку одним из основных условий законности сделки является право- и дееспособность сторон. В день смерти физического лица утрачивается правосубъектность, открывается наследство, и возникшие при жизни права

¹ Требование государственной регистрации договоров безвозмездной передачи в учреждениях юстиции только на том основании, что в ст. 7 Закона о приватизации есть слово «регистрация», нарушает права граждан. Возникает необходимость получения дополнительных документов (технического описания жилого помещения) и расходов по оплате государственной регистрации сделки, срок приватизации удлиняется на месяц, необходимый для государственной регистрации, изменяется момент возникновения права собственности на приватизированное жилье.

128 и обязанности переходя! к наследникам в порядке правопреемства. Поэтому учреждения юстиции не регистрируют права на основании справок о полной выплате умершим пая в кооперативе, решений судов о признании права умершего, договоров приватизации на имя умерших. Если указанные документы подтверждают возникновение права при жизни гражданина, то они являются основанием для включения имущества в наследственную массу, но не для государственной регистрации прекратившегося права наследодателя.

Например, если гражданин заключил договор безвозмездной передачи жилья и зарегистрировал его в местной администрации, но до государственной регистрации договора и права собственности в учреждении юстиции скончался, то жилое помещение включается в наследственную массу, государственная регистрация прав наследников осуществляется на основании выданных нотариусом свидетельств о праве на наследство.

КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

1. Что ЖК РФ понимает под «жилым помещением»?
2. Что такое жилой дом?
3. Что такое квартира?
4. Что такое комната (изолированная и проходная)?
5. Что означает право пользования жилым помещением и у кого оно может возникнуть?
6. В каких случаях суд может принять решение о продаже с публичных торгов жилого помещения?
7. Что не разрешается размещать в жилых помещениях?
8. Какие вещные права на жилые помещения подлежат государственной регистрации?
9. С какого момента возникает право собственности на жилое помещение (квартиру)?

ТЕСТЫ

1. К жилым помещениям относятся:
 - а) жилой дом (его часть), квартира (ее часть), комната;
 - б) только жилой дом;
 - в) только квартира;
 - г) все, указанное в п. «б» и «в».
2. Жилое помещение должно удовлетворять следующим требованиям:
 - а) являться недвижимым имуществом, которое представляет собой изолированное помещение;
 - б) быть пригодным для постоянного проживания граждан;

в) являться недвижимым имуществом, которое представляет собой лю- 129
бое (в том числе — неизолированное) помещение;

г) все, указанное в п. «а» и «б»;

д) все, указанное в п. «б» и «в».

3. Пользование жилым помещением должно осуществляться с учетом:

а) соблюдения прав проживающих в нем граждан;

б) соблюдения прав соседей;

в) соблюдения прав проживающих в нем граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства;

г) все, указанное в п. «а» и «б».

4. Не допускается использование жилого помещения для осуществле-
ния:

а) профессиональной деятельности проживающими в нем гражданами, если это не нарушает права других граждан, а также требования к жилым помещениям;

б) индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем гражданами, если это не нарушает права других граждан, а также требования к жилым помещениям;

в) промышленного производства;

г) законного проживания в нем граждан.

5. Государственной регистрации подлежат вещные права на жилые по-
мещения:

а) право собственности;

б) право хозяйственного ведения и оперативного управления;

в) сервитут;

г) все, указанное в п. «а» и «б»;

д) все, указанное в п. «а» — «в».

6. Государственной регистрации подлежат:

а) документы на недвижимость;

б) возникающие гражданские правоотношения;

в) все, указанное в п. «а» и *Ли*».

Литература

1. *Гришаев С.П.* Ваше право собственности на жилой дом и квартиру. М., 1995.

2. Жилищное законодательство: Комментарий / Отв. ред. В.Ф. Яковлев, П.И. Седугин. М., 1991.

3. *Жуйков В.* Возникновение права собственности граждан на квартиры // Российская юстиция. 1993. № 15.

- 130** 4. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Под ред. Н.М. Коршунова. М.: Эксмо, 2005.
5. Крашенинников П.В. Российское жилищное законодательство. М., 1996.
6. Литовкин В.Н. Право на жилище / Право и экономика. 1994. № И 12.
7. Марткович И.Б. Жилищное право. Закон и практика. М., 1990.
8. Марткович И.Б. Право на жилище и его обеспечение: Учебное пособие по спецкурсу. М., 1983.
9. Толстой Ю.К. Жилищное право: Учебное пособие. М., 1996.

5 *глава* ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД

§5.1 Жилищный фонд: понятие и виды

Жилищный фонд это совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории России, независимо от форм собственности, включая жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, жилые помещения из фондов жилья для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, специальные дома для одиноких престарелых, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и другие), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания. Жилищные фонды различают по порядку формирования, целевому назначению, правилам использования и другим элементам.

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

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

2) государственный жилищный фонд — совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности РФ (жилищный фонд РФ), и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам РФ (жилищный фонд субъектов РФ);

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

В зависимости от целей использования жилищный фонд под- 131
разделяется на:

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

2) специализированный жилищный фонд — совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам раздела IV ЖК РФ жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

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

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

Жилищный фонд подлежит государственному учету в порядке, установленном Правительством РФ. Государственный учет жилищного фонда наряду с иными формами его учета должен предусматривать проведение технического учета жилищного фонда, в том числе его техническую инвентаризацию и техническую паспортизацию (с оформлением технических паспортов жилых помещений — документов, содержащих техническую и иную информацию о жилых помещениях, связанную с обеспечением соответствия жилых помещений установленным требованиям).

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

Согласно ч. 4 ст. 19 ЖК РФ жилищный фонд подлежит государственному учету в порядке, установленном Правительством

132 РФ¹. Основной **задачей** государственного учета жилищного фонда в Российской Федерации является получение информации о местоположении, количественном и качественном составе, техническом состоянии, уровне благоустройства, стоимости объектов жилищного фонда и изменении этих показателей.

Учету в бюро технической инвентаризации подлежат законченные строительством и принятые в эксплуатацию жилые здания (помещения), а также жилые здания (помещения), включаемые в жилищный фонд. Основой государственного учета является технический учет, который осуществляется путем проведения технической инвентаризации и регистрации документов об обязанностях правообладателей по содержанию жилых строений и жилых помещений.

Государственный учет жилищного фонда в России включает в себя технический (оперативный) учет, официальный статистический учет и бухгалтерский учет. Основу государственного учета составляет технический учет, осуществляемый независимо от принадлежности жилищного фонда по единой для Российской Федерации системе учета путем проведения технической инвентаризации и регистрации документов об обязанностях правообладателей по содержанию жилых строений и жилых помещений. Технический учет жилищного фонда возлагается на специализированные государственные и муниципальные организации технической инвентаризации — унитарные предприятия, службы, управления, центры, бюро (БТИ), методическое обеспечение которых осуществляет государственная специализированная организация².

¹ Постановление Правительства РФ от 13 октября 1997 г. № 1301 «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации» устанавливает, что государственному учету подлежат независимо от формы собственности жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, специальные дома для одиноких престарелых, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и другие), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

² Порядок проведения государственного учета жилищного фонда определяется Приказом Госстроя РФ от 4 декабря 1997 г. № 17-127 «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации», Инструкцией о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной приказом Минземстроя РФ от 4 августа 1998 г. № 37, Постановлением Правительства РФ от 4 декабря 2000 г. № 921 «О государственном техническом учете и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов градостроительной деятельности».

§ 5.2 Частный жилищный фонд

Согласно ч. 2 ст. 19 ЖК РФ *частный жилищный фонд включает в себя:*

1) фонд, находящийся в собственности граждан: индивидуальные жилые дома, приватизированные, построенные и приобретенные квартиры и дома, квартиры в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов с полностью выплаченным паевым взносом, в домах товариществ индивидуальных владельцев квартир, квартиры и дома, приобретенные в собственность гражданами на иных основаниях, предусмотренных законодательством;

2) фонд, находящийся в собственности юридических лиц (созданных в качестве частных собственников), построенный или приобретенный за счет их средств, в том числе за счет средств жилищных, жилищно-строительных кооперативов с не полностью выплаченным паевым взносом, жилищный фонд, принадлежащий общественным организациям.

Напомним, что *собственность* рассматривается в нескольких смыслах. Как юридическая категория собственность — это принадлежность имущества определенным лицам — индивидам или коллективам на определенных условиях и в определенных формах (право собственности в субъективном смысле). Как экономическая категория собственность — это общественно-производственное отношение по поводу присвоения лицами — индивидами и коллективами — предметов природы, естественных и созданных трудом¹. *Жилой дом* — строение, не менее половины общей площади которого предназначено для постоянного проживания, расположенное на земельном участке в определенных границах со всеми находящимися на нем вспомогательными строениями, сооружениями, элементами благоустройства и имеющее почтовый адрес². *Квартира* — это отдельное помещение в жилом доме, используемое исключительно для проживания физических лиц³.

Приватизация — это процесс разгосударствления собственности на средства производства, имущество, жилье, землю, природные ресурсы⁴. Приватизация осуществляется посредством продажи

¹ См. ольшой юридический словарь / Под ред. А.Я. Сухарева, В.Е. Крутских. М., 2002. С. 217.

² См.: Собственность: Словарь-справочник / Под ред. М.В. Климовича и др. М., 1999. С. 152.

³ См.: Волочков Н.Г. Справочник по недвижимости. М., 1996. С. 74.

⁴ См.: Райзберг Б.А., Лозовский Л.Ш., Стародубцева Е.Б. Современный экономический словарь. М., 2003. С. 214.

134 или безвозмездной передачи объектов государственной и муниципальной собственности в руки коллективов и частных лиц с образованием на этой основе корпоративной, акционерной, частной собственности. Приватизация может иметь скрытый характер, когда осуществляется в юридической форме аренды государственного имущества на длительный срок частными лицами или компаниями; может быть частичной, когда распродается, например, лишь определенная часть акций; может осуществляться в форме денационализации, когда национализированное прежде имущество передается в частную собственность прежних или иных владельцев. По содержанию приватизация близка к более широкому процессу разгосударствления, который включает передачу государственного имущества в собственность органов местного самоуправления¹. Одна из форм приватизации — аренда имущества на определенный срок, с правом последующего выкупа частными лицами или компаниями. Кроме аренды используют следующие виды приватизации — распродажа посредством аукциона, денационализация, распродажа генеральной доли акций (контрольного пакета)². Приватизация различается:

- по масштабам;
- по сферам экономической деятельности;
- по видам собственности;
- по способам осуществления;
- по формам проведения (продажа, раздача — полная или частичная; выкуп; передача);
- по методам (аукцион, конкурсные торги, выкуп работниками предприятия или менеджером).

Содержание и характер приватизации во многом предопределяются типом экономических отношений в обществе, национальной спецификой страны³.

§ 5.3 Государственный жилищный фонд

Государственный жилищный фонд включает в себя:

1) жилищный фонд, состоящий в государственной собственности Российской Федерации и находящийся в хозяйственном веде-

¹ См.: Энциклопедия предпринимателя Под ред. С.М. Синельникова. СПб., 1994. С. 118.

² См.: Толковый словарь финансово-бухгалтерских терминов и понятий / Сост. Е.Д. Чацкие. Донецк. 1996. С. 79-80.

³ См.: Вечканов Г.С., Вечканова Г.Р. Словарь рыночной экономики. СПб., 1995. С. 48.

нии или оперативном управлении государственных предприятий /35 или учреждений, относящихся к федеральной государственной собственности (государственные предприятия и учреждения не обладают правом собственности на закрепленное за ними имущество);

2) жилищный фонд, находящийся в собственности субъектов Российской Федерации или в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений, созданных субъектами РФ.

Безусловно, собственность невозможно представить без того, чтобы одни индивиды или их группы относились к конкретным вещам, условиям и продуктам производства как к своим, а прочие — как к чужим. Из этого с очевидностью следует, что собственность — это отношение индивида к вещи. При этом, поскольку речь идет об отношении разных людей к одной и той же конкретной вещи, то имеются основания говорить о собственности как об отношениях между индивидами по поводу вещей. Будучи законодательно урегулированы государством, они приобретают форму права собственности, которое включает полномочия собственника владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом.

Государственная собственность — это закрепление права контроля объектов за государством. Государственная собственность в странах развитого капитализма сосредоточена сегодня в крайне ограниченном спектре отраслей, которые по тем или иным причинам малорентабельны или даже убыточны, что делает их непривлекательными для частного капитала¹.

Предприятия, именуемые государственными, либо целиком принадлежат государству, либо оно владеет контрольным пакетом акций (или, по меньшей мере, обладает солидным блокирующим меньшинством). Юридически их собственником выступают в федеративных государствах федеральные и земельные органы (типа земель Германии или штатов США, т.е. образования типа субъектов Федерации в России), а в унитарных государствах — соответствующие центральные и региональные учреждения. Фирмы и учреждения (например, в сферах образования или здравоохранения), в которых государство участвует на уровне ниже блокирующего меньшинства, можно назвать смешанными.

¹ Речь идет главным образом о социально-экономической инфраструктуре (железнодорожный транспорт, коммунальное хозяйство, сфера образования). В других отраслях имеются лишь «точечные» участки государства в виде пакетов акций ряда фирм. В среднем по развитым странам доля государственных предприятий в создании ВВП в 1995 г. не превышала 7%. В развивающихся странах и странах с переходной экономикой этот показатель составлял соответственно 11 и более 40%.

136 В странах с федеративным устройством государственная собственность делится на федеральную и субфедеральную, т.е. собственность регионов субъектов федерации. Четко провести грань между государственной и общенародной собственностью трудно. Объектами общенародной собственности, по логике, должны быть блага, доступные всем гражданам на равных правах, такие как свободные земли, водные и речные просторы, открытые парки и пляжи, лесные массивы. Если возможности использования их всеми людьми ограничены, то применяется принцип очередности. А такие места, как зоопарки, заповедники, находящиеся в ведении государственных органов управления, относятся уже к государственной собственности, так же как и государственные предприятия, учреждения, основные виды природных ресурсов, оборонные объекты.

В соответствии с п. 2 ст. 216 ГК РФ вещные права на имущество могут принадлежать лицам, не являющимся собственниками этого имущества. Естественно, получать такие права указанные лица могут только от собственника (п. 2 ст. 209 ГК РФ). Отсюда возникает вопрос: какому собственнику выгодно передавать свое имущество на таких условиях. Поскольку в дореформенный период (до 1990-х гг.) в России государство являлось собственником основной массы имущества, то при переходе к рыночным отношениям государство, будучи не в состоянии непосредственно хозяйствовать с принадлежащими ему объектами и одновременно не желая утратить на них право собственности (и с целью того, чтобы избежать социальных потрясений от скачкообразного перехода к рынку — в случае продажи (приватизации) большей части имущества в частную собственность), объективно было вынуждено выпускать в имущественный оборот «самостоятельные» юридические лица «предприятия» и «учреждения», закрепляя за ними свое имущество на определенном вещном праве. Это и явилось важнейшей причиной появления наряду с другими вещными правами права хозяйственного ведения, правовой статус которого определен ст. 294, 295, 299 и 300 ГК РФ

Право хозяйственного ведения имуществом - это особое ограниченное вещное право. В норме ст. 294 ГК РФ разъясняется сущность юридического статуса права хозяйственного ведения. Лицо, имеющее имущество на праве хозяйственного ведения, владеет, пользуется и распоряжается этим имуществом. Следовательно, можно сделать вывод, что законодатель закрепил за лицом с правом хозяйственного ведения имуществом права, которые характерны для права собственника имущества (п. 1 ст. 209 ГК РФ), то есть вещные права. Эти права, хотя и являются производными от права

собственности, тем не менее, не равнозначны правам собственника имущества, — они имеют особый ограниченный правовой статус.

В соответствии с п. 1 ст. 296 ГК РФ *право оперативного управления* — это право учреждения или казенного предприятия владеть, пользоваться и распоряжаться закрепленным за ним имуществом собственника в пределах, установленных законом, в соответствии с целями его деятельности, заданиями собственника и назначением имущества. Субъектами данного права теперь могут быть как унитарные (казенные) предприятия, строго говоря, относящиеся к категории коммерческих организаций, так и финансируемые собственниками учреждения, относящиеся к некоммерческим организациям. Собственник-учредитель создает субъекты права оперативного управления, определяя объем их правоспособности, утверждая их учредительные документы и назначая их руководителей. Собственник может также реорганизовать или ликвидировать созданные им учреждения (или казенные предприятия) без их согласия. Составляющие право оперативного управления правомочия имеют строго целевой характер, обусловленный выполняемыми учреждением (или казенным предприятием) функциями. Собственник устанавливает таким юридическим лицам прямые задания по целевому использованию выделенного им имущества (в частности, в утвержденной им смете расходов учреждения). Он также определяет целевое назначение отдельных частей (видов) имущества, закрепленных за субъектами права оперативного управления, путем его распределения (в учетных целях) на соответствующие специальные фонды. При этом имущество, включая денежные средства, числящиеся в одном фонде, по общему правилу, не может быть использовано на цели, для которых существует другой фонд (при недостатке последнего). Объектом рассматриваемого права является имущественный комплекс — все виды имущества, закрепленного собственником за учреждением или приобретенного им в процессе участия в гражданских правоотношениях. При этом собственник-учредитель вправе изъять у субъекта права оперативного управления без его согласия излишнее, не используемое или используемое не по назначению имущество и распорядиться им по своему усмотрению (п. 2 ст. 296 ГК РФ). Однако такое изъятие допускается лишь в этих трех предусмотренных законом случаях, а не по свободному усмотрению собственника. Столь «узкий» характер правомочий субъекта права оперативного управления обусловлен ограниченным характером его участия в имущественном (гражданском) обороте. Вместе с тем это обстоятельство не должно ухудшать положение его возможных кредиторов.

§ 5.4 ! Муниципальный жилищный фонд

Муниципальный жилищный фонд представляет собой фонд, находящийся в собственности района, города, входящих в них административно-территориальных образований, а также закрепленный за муниципальными предприятиями и учреждениями на праве хозяйственного ведения или оперативного управления. Согласно ст. 29 Федерального закона от 28 августа 1995 г. № 154-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» в состав муниципальной собственности входит муниципальный жилищный фонд. С 1 января 2006 г. в собственности муниципальных образований будет находиться жилищный фонд лишь социального использования для обеспечения малоимущих граждан, проживающих в поселении и нуждающихся в улучшении жилищных условий, жилыми помещениями на условиях договора социального найма, а также имущество, необходимое для содержания муниципального жилищного фонда (ст. 50 Федерального закона от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»).

§5.5 Жилищный фонд социального использования

Согласно п. 1 ст. 672 ГК РФ в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования жилые помещения предоставляются гражданам по договору социального найма жилого помещения.

Договор социального найма жилого помещения является разновидностью договора найма жилого помещения, предусмотренного ст. 671 ГК РФ, согласно ч. 1 которой по договору найма 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.

Особенности договора социального найма состоят в следующем:

1) объектом договора является изолированное жилое помещение, что не является обязательным для договора коммерческого найма;

2) объект договора социального найма находится в жилищном фонде социального использования (государственном или муниципальном фонде);

3) в качестве наймодателя выступает орган государственной власти Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или местного самоуправления;

4) в качестве нанимателя выступает физическое лицо;

5) по требованию нанимателя и членов его семьи договор может быть заключен с одним из членов семьи. В случае смерти нанимателя или его выбытия из жилого помещения договор заключается с одним из членов семьи, проживающих в жилом помещении;

6) проживающие по договору социального найма жилого помещения совместно с нанимателем члены его семьи пользуются всеми правами и несут все обязанности по договору найма жилого помещения наравне с нанимателем;

7) плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения определяется в соответствии с едиными тарифами;

8) договор социального найма носит бессрочный характер, и другие особенности.

§ 5.6 Специализированный жилищный фонд

В специализированный жилищный фонд входят:

- служебные жилые помещения;
- жилые помещения в общежитиях;
- жилые помещения маневренного фонда;
- жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения;
- жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев;
- жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами;
- жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан.

Напомним, что *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 РФ или государственную должность субъекта РФ либо в связи с избранием на выборные должности в органы государственной власти или органы местного самоуправления. Служебный жилищный фонд

140 формируется за счет жилищного фонда органов внутренних дел, органов федеральной службы безопасности, органов по контролю за оборотом наркотических средств и психотропных веществ, таможенных органов РФ и внутренних войск Министерства внутренних дел РФ, а также помещений, выделяемых органами исполнительной власти для сотрудников (военнослужащих), содержащихся за счет средств бюджетов всех уровней в соответствии с российским законодательством.

Обязанность предоставления служебного помещения, особенно-сти их предоставления и освобождения предусматриваются федеральными законами и другими нормативными правовыми актами. Так, ст. 15 Федерального закона от 27 мая 1998 г. № 76-ФЗ «О статусе военнослужащих» предусматривает, что военнослужащим — гражданам, проходящим военную службу по контракту, и совместно проживающим с ними членам их семей предоставляются не позднее трехмесячного срока со дня прибытия на новое место военной службы служебные жилые помещения 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 жилые помещения в указанных населенных пунктах -- в других близлежащих населенных пунктах. Указанным военнослужащим, заключившим контракт о прохождении военной службы до 1 января 1998 г. (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.

Порядок предоставления жилого помещения в *общежитии* и правовой режим жилых помещений в общежитиях определяется Примерным положением об общежитиях, утвержденным постановлением СМ РСФСР от 11 августа 1988 г. № 328; Типовым положением о студенческом общежитии образовательного учреждения высшего и среднего профессионального образования Российской Федерации, утвержденным Постановлением Госкомвуза РФ от 31 мая 1995 г. № 4; Положением об общежитиях для лиц, страдающих психическими расстройствами, утративших социальные связи, утвержденным постановлением Правительства РФ от 25 мая 1994 г.

№ 522; Санитарными правилами устройства, оборудования и со- 141
держания общежитий для рабочих, студентов, учащихся средних
специальных учебных заведений и профессионально-технических
училищ, утвержденных Главным государственным санитарным
врачом СССР 1 ноября 1988 г. № 4719 и другими нормативными
правовыми актами в части, не противоречащей Жилищному кодек-
су РФ.

Общежития предназначены для проживания рабочих, служа-
щих, студентов, учащихся, а также других граждан в период рабо-
ты или учебы. Общежития создаются для проживания одиноких
граждан, а также для проживания семей (преимущественно моло-
дых).

Студенческое общежитие (студенческий городок) образова-
тельного учреждения высшего и среднего профессионального образова-
ния Российской Федерации предназначается для размещения иног-
родних студентов, аспирантов, докторантов, стажеров, слушателей
подготовительных отделений институтов и факультетов повышения
квалификации и других форм послевузовского и дополнительного
профессионального образования на период обучения.

В отдельных случаях учебные заведения вправе принять реше-
ние о размещении в общежитии студентов, постоянно проживающих
в данной местности. Иностранные граждане, принятые на обучение в
учебные заведения России по межгосударственным соглашениям
(контрактам), размещаются в общежитии на общих основаниях с
российскими учащимися, обучающимися в данном учебном заведе-
нии. Проживание в общежитии носит временный характер. Обще-
житие должно быть специально оборудовано для проживания. Не
допускается использование под общежития жилых помещений в
жилых домах, предназначенных для постоянного проживания,
пользование которыми осуществляется по договору найма жилого
помещения¹.

На время проведения капитального ремонта или реконструкции
по договору найма предоставляется *жилое помещение маневренно-*
го фонда. В случае отказа нанимателя и членов его семьи от пересе-
ления в это жилое помещение наймодатель может потребовать пере-
селения в судебном порядке. Переселение нанимателя и членов его
семьи в жилое помещение маневренного фонда и обратно осуществ-
ляется за счет наймодателя (ч. 1 ст. 88 ЖК РФ). Законодатель не

¹ См.: Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Фе-
дерации / Под общ. ред. Н.М. Коршунова. М.: Эксмо, 2005. С. 156.

142 предусматривает в комментируемой статье возможности переселения лиц, являющихся собственниками жилых помещений дома, подлежащего капитальному ремонту или реконструкции¹.

§3.7 | Индивидуальный жилищный фонд

Индивидуальный жилищный фонд принадлежит на праве собственности гражданам и юридическим лицам и не может использоваться для извлечения прибыли.

Самыми массовыми участниками гражданских, в том числе — жилищных, правоотношений являются *граждане*. Однако для того чтобы выступать в них в качестве субъектов того или иного правоотношения, они должны обладать правоспособностью и дееспособностью. В соответствии со ст. 17 ГК РФ под правоспособностью граждан понимается способность иметь права и нести обязанности. Она возникает в момент рождения гражданина, неотделима от него и признается в равной мере за ним, независимо от пола, расы, национальности, языка, происхождения, имущественного положения, места жительства, отношения к религии, убеждений, принадлежности к общественным объединениям, а также других обстоятельств.

Статья 21 ГК РФ определила дееспособность как способность гражданина своими действиями приобретать и осуществлять гражданские права, создавать для себя гражданские обязанности и исполнять их. Она возникает в полном объеме с наступлением совершеннолетия, т.е. по достижении гражданином восемнадцатилетнего возраста, и включает в себя способность гражданина к совершению им различных сделок, не нарушающих права других лиц (сделкоспособность), и способность нести ответственность за совершенные им неправомерные действия (деликтоспособность). Так же как и правоспособность, она не зависит от пола граждан, их социального положения, отношения к религии и т.п., но зависит от возраста гражданина и психического состояния его здоровья.

Легальное определение *юридического лица* закреплено в ч. 1 ст. 48 ГК РФ. Юридическим лицом признается организация, которая имеет в собственности, хозяйственном ведении или оператив-

¹ Так, в г. Москве создание маневренного, а также резервного фонда предусмотрено Законом г. Москвы от 9 сентября 1998 г. № 21-73 «О гарантиях города Москвы лицам, освобождающим жилые помещения», Законом г. Москвы от 31 марта 1999 г. № 11 «Об организационном и финансовом обеспечении внедрения системы ипотечного жилищного кредитования в городе Москве».

ном управлении обособленное имущество и отвечает по своим обязательствам этим имуществом, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.

1

§ 5.8 Жилищный фонд коммерческого использования

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

В отличие от индивидуального жилищного фонда жилые помещения в фонде коммерческого использования используются для извлечения прибыли путем заключения договоров возмездного пользования. Жилищный фонд коммерческого использования может принадлежать на праве собственности как частным лицам, так и публичным образованиям. Согласно п. 4 ст. 19 ЖК РФ жилищный фонд, в том числе — коммерческого использования, подлежит государственному учету в порядке, установленном Правительством РФ. Государственный учет жилищного фонда наряду с иными формами его учета должен предусматривать проведение технического учета жилищного фонда, в том числе его техническую инвентаризацию и техническую паспортизацию (с оформлением технических паспортов жилых помещений — документов, содержащих техническую и иную информацию о жилых помещениях, связанную с обеспечением соответствия жилых помещений установленным требованиям).

§ 5.9 Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда

Жилищный фонд подлежит государственному учету в порядке, установленном Правительством РФ. Постановление Правительства РФ от 13 октября 1997 г. № 1301 «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации» устанавливает, что государственному учету подлежат независимо от формы собственности жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, специальные дома для оди-

144 ноких престарелых, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и другие), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания. Основной задачей государственного учета жилищного фонда в России является получение информации о местоположении, количественном и качественном составе, техническом состоянии, уровне благоустройства, стоимости объектов жилищного фонда и изменении этих показателей. Учету в БТИ подлежат законченные строительством и принятые в эксплуатацию жилые здания (помещения), а также жилые здания (помещения), включаемые в жилищный фонд. Основой государственного учета является технический учет, который осуществляется путем проведения технической инвентаризации и регистрации документов об обязанностях правообладателей по содержанию жилых строений и жилых помещений.

Государственный учет жилищного фонда в России включает в себя:

- технический (оперативный) учет;
- официальный статистический учет;
- бухгалтерский учет.

Основу государственного учета составляет технический учет, осуществляемый независимо от принадлежности жилищного фонда по единой для Российской Федерации системе учета путем проведения технической инвентаризации и регистрации документов об обязанностях правообладателей по содержанию жилых строений и жилых помещений. Технический учет жилищного фонда возлагается на специализированные государственные и муниципальные организации технической инвентаризации — унитарные предприятия, службы, управления, центры, бюро (БТИ), методическое обеспечение которых осуществляет государственная специализированная организация. Порядок проведения государственного учета жилищного фонда определяется Приказом Госстроя РФ от 4 декабря 1997 г. № 17-127 «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации», Инструкцией о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной приказом Минземстроя РФ от 4 августа 1998 г. № 37, Постановлением Правительства РФ от 4 декабря 2000 г. № 921 «О государственном техническом учете и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов градостроительной деятельности».

Технический паспорт жилого помещения (квартиры) содержит:

Раздел I. Сведения о принадлежности.

Раздел II. Экспликация площади квартиры.

Раздел III. Техническое описание квартиры.

Раздел IV. Стоимость квартиры¹.

Государственный учет жилого помещения имеет важное практическое значение. В случае если помещение не учтено в составе жилищного фонда, то к отношениям, возникающим применительно к данному помещению, не подлежат применению нормы жилищного законодательства, в частности нормы о проживании, вселении, выселении и др.

Государственный контроль осуществляется органами государственной власти РФ и субъектов РФ в соответствии с компетенцией, предусмотренной ст. 12 и 13 ЖК РФ. Контроль за нормативами обеспечения населения коммунальными услугами и применением административной ответственности за их нарушение (ст. 7.23 КоАП РФ) возложен на органы государственной жилищной инспекции. Нормативы обеспечения населения коммунальными услугами содержатся в постановлении Правительства РФ от 26 сентября 1994 г. «Об утверждении Правил предоставления коммунальных услуг и Правил предоставления услуг по вывозу твердых и жидких бытовых отходов». От имени органов государственной жилищной инспекции вправе выступать:

- 1) главный государственный жилищный инспектор РФ, его заместители;
- 2) государственные жилищные инспекторы РФ;
- 3) руководители государственных жилищных инспекций субъектов РФ, их заместители.

Органы государственного контроля вправе налагать административные взыскания в соответствии с законодательством об административных правонарушениях, состоящим из КоАП РФ и принимаемых в соответствии с ним законов субъектов РФ об административных правонарушениях².

§ 5.10 Порядок страхования жилых помещений

В целях гарантирования возмещения убытков, связанных с утратой (разрушением) или повреждением жилых помещений, может осуществляться страхование жилых помещений в соответствии с законодательством (ст. 21 ЖК РФ). Регулирование отношений по

¹ См.: п. 9.3. Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации (утв. приказом Минземстроя РФ от 4 августа 1998 г. № 37).

² См.: Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / под ред. Н.М. Коршунова. М.: Эксмо, 2005. С. 72.

146 страхованию осуществляется на основании законодательства, включающего в себя не только федеральное законодательство, но и законодательство субъектов РФ. Это не в полной мере соответствует п. «о» ст. 71 Конституции РФ, предусматривающей, что гражданское законодательство (в том числе законодательство о страховании) находится в исключительном ведении России. Следовательно, субъекты РФ не могут принимать акты, содержащие нормы о страховании. Однако на практике не только субъекты РФ, но и муниципальные образования принимают подобные акты.

Несмотря на многочисленные дискуссии вокруг вопроса об обязательном страховании жилых помещений (по аналогии с обязательным страхованием гражданско-правовой ответственности владельцев автотранспортных средств) законодатель не установил обязательного страхования жилых помещений, что соответствует ч. 1 ст. 935 ГК РФ, в соответствии с которой законом на указанных в нем лиц может быть возложена обязанность страховать: жизнь, здоровье или имущество других определенных в законе лиц на случай причинения вреда их жизни, здоровью или имуществу. Вопросы добровольного страхования жилых помещений были отражены и ранее как в федеральных законах, так и в законах субъектов РФ¹.

Страхование имущества, находящегося в собственности гражданина, в том числе жилых помещений, не является обязательным видом страхования и не влечет последствий, установленных в ст. 937 ГК РФ для случаев нарушения правил об обязательном страховании, что подтверждено Определением Судебной коллегии Верховного Суда РФ от 12 февраля 1999 г. В соответствии с ч. 3 ст. 935 ГК РФ допускается установление в законе обязанности по страхованию имущества страхователя, но только в случае, если в качестве страхователя выступает юридическое лицо, имеющее в хозяйственном ведении или оперативном управлении такое имущество, являющееся государственной или муниципальной собственностью. Нормы о возможности законодательного закрепления обязанности гражданина заключать со страховщиком договор о страховании его имущества

¹ В соответствии со ст. 44 Федерального закона от 15 июня 1996 г. № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья» (утратил силу с 1 марта 2005 г.) товарищество могло осуществлять страхование имущества, принадлежащего ему, а также включенного в список общего имущества, от любых видов риска прямого физического ущерба; оно могло осуществлять страхование ответственности с целью защиты товарищества и домовладельцев в случае иска по поводу ущерба, нанесенного имуществу или физическим лицам на объектах общего имущества.

ГК РФ не содержит. На гражданина может лишь возлагаться законом обязанность по страхованию своей гражданской ответственности перед другими лицами.

Приказом Госстроя РФ от 28 июня 2000 г. № 149 «Об утверждении Рекомендаций по дальнейшему развитию страхования в жилищно-коммунальном комплексе» предусматриваются следующие виды страхования жилых помещений (или сочетания нескольких):

- страхование жилищного фонда или жилого помещения его собственником;

- страхование жилого помещения его владельцем;

- страхование жилых помещений нанимателями;

- страхование ответственности собственника (владельца, пользователя) жилищного фонда (жилого помещения) за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц;

- страхование ответственности предприятий и организаций, выполняющих функции управления жилищным фондом и объектами коммунальной инфраструктуры от лица или по поручению собственника, осуществляющих ремонт и обслуживание жилищного фонда (подрядчиков) за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц;

- страхование ответственности собственников (владельцев, пользователей) нежилых помещений, расположенных в жилищном фонде, в случае нанесения ими ущерба третьим лицам;

- страхование ответственности коммунальных предприятий, поставляющих ресурсы, необходимые для обеспечения жилищного фонда коммунальными услугами, за ущерб перед третьими лицами (значительное кратковременное повышение давления в системах водо- и теплоснабжения может стать причиной аварий, а резкие скачки напряжения в сетях электроснабжения — возможной причиной пожаров и т.п.);

- страхование рисков, связанных с возможностью потери жилья в результате утраты права собственности.

Система организации страховой защиты жилья предполагает выбор страховых рисков, наиболее характерных для конкретной территории. По выбору местной администрации это могут быть: пожары; взрывы бытового газа; проникновение воды через кровлю; проникновение воды в результате применения средств пожаротушения; аварии систем водоснабжения, отопления, канализации и внутреннего водостока; террористические акты и противоправные действия третьих лиц и т.д.

В г. Москве последовательно развивается социально ориентированный комплекс мер по защите имущественных интересов и жилищных прав москвичей с использованием механизмов страхования. Во исполнение постановления Правительства Москвы от 15 августа 1995 г. № 694 «О системе страхования в городе Москве жилых помещений» в городе последовательно развивается социально ориентированный комплекс мер по защите имущественных интересов и жилищных прав москвичей с использованием механизмов страхования. Страхование жилых помещений проводится на принципе добровольности и с учетом гарантий Правительства Москвы. Государственное учреждение города Москвы «Городской центр жилищного страхования» является уполномоченной Правительством Москвы организацией по реализации системы страховой защиты жилищного фонда города¹. Отбор страховых организаций для участия в системе страхования в городе Москве жилых помещений осуществляется на конкурсной основе. Победившие в конкурсе страховые организации заключают договоры с Государственным учреждением города Москвы «Городской центр жилищного страхования».

Правительство Москвы рекомендовало уполномоченным страховым организациям формировать и использовать резервы для финансирования мероприятий по предупреждению и снижению вероятности наступления страховых событий в жилищном фонде города в размере не менее 10% страховых взносов, полученных по договорам страхования жилых помещений. Согласно Положению о системе страхования в городе Москве жилых помещений, утвержденному постановлением Правительства Москвы от 1 октября 2002 г. № 821-ПП, *целью системы страхования* является защита имущественных интересов собственников жилья и жилищных прав пользователей жилых помещений, нарушаемых вследствие воздействия случайных неблагоприятных обстоятельств, а также обеспечение сохранности жилищного фонда города. Страхование жилых помещений с учетом гарантируемых Правительством Москвы мер по защите жилищных прав граждан, проживающих в этих жилых помещениях, проводится на принципе добровольности и не ограничивает права граждан на страхование на иных условиях.

¹ Расходы на содержание Государственного учреждения города Москвы «Городской центр жилищного страхования» финансируются на основе сметы доходов и расходов за счет средств бюджета города Москвы, предусмотренных на возмещение ущерба, причиненного жилым помещениям в результате страховых случаев, в соответствии с гарантиями Правительства Москвы.

Страхователями жилых помещений могут выступать их собственники или наниматели жилых помещений жилищного фонда города, постоянно проживающие и зарегистрированные в них по месту жительства, а также родители, усыновители, опекуны или попечители от имени несовершеннолетних или недееспособных собственников, нанимателей жилых помещений. Страхователем жилого помещения, находящегося в общей собственности граждан, может выступать по соглашению всех участников общей собственности лишь один из сособственников, постоянно проживающий и зарегистрированный в застрахованном жилом помещении. Страхователями не могут выступать иностранные граждане и лица без гражданства.

Страховщиками жилых помещений могут выступать юридические лица любой организационно-правовой формы, предусмотренной законодательством Российской Федерации, созданные для осуществления страховой деятельности, получившие в установленном порядке лицензию на осуществление страхования соответствующего вида и прошедшие конкурсный отбор.

Объектом страхования является жилое помещение (квартира, комната), включая его конструктивные элементы, элементы отделки, инженерное оборудование, элементы внутренних коммуникаций, относящиеся к этому помещению и соответствующие типовому проекту строения, в котором расположено данное жилое помещение. На страхование принимаются жилые помещения, расположенные в домах жилищного фонда города, на содержание которых выделяются дотации из бюджета города Москвы.

Не могут являться объектами страхования жилые помещения:

- признанные в установленном порядке аварийными;
- имеющие физический износ свыше 60%;
- расположенные в домах, включенных Правительством Москвы в ежегодный перечень адресов жилых домов, подлежащих освобождению в связи со сносом, реконструкцией, переоборудованием в нежилые, с изъятием земельного участка и по другим основаниям;
- на которые обращено взыскание по обязательствам;
- подлежащие конфискации;
- в отношении которых в предусмотренных законом случаях прекращены права найма или собственности.

Применительно к Положению страховыми случаями признаются повреждение или уничтожение застрахованного жилого помещения в результате следующих событий:

150 О пожара (воздействия пламени, дыма, высокой температуры при пожаре), в том числе возникшего вне застрахованного помещения, а также проведения правомерных действий по его ликвидации;

2) взрыва газа, применяемого в системах газоснабжения жилых строений для бытовых надобностей, в том числе происшедшего вне застрахованного жилого помещения;

3) аварий¹ систем отопления, водопровода, канализации, а также внутренних водостоков (включая места сопряжения водоприемных воронок с кровлей), в том числе происшедших вне застрахованного жилого помещения.

Повреждение (уничтожение) застрахованного жилого помещения вследствие проведения правомерных действий по ликвидации аварий систем отопления, водопровода, канализации, внутренних водостоков приравнивается к повреждению (уничтожению) жилого помещения вследствие самих аварий указанных систем.

К водопроводным, отопительным, канализационным системам относятся системы коммунального водоснабжения, теплоснабжения и канализации, включающие разрешенные строительными нормами и правилами для применения в соответствующих инженерных сетях трубопроводы, элементы, устройства, оборудование, приборы.

Не относятся к указанным системам:

- бытовые водопотребляющие устройства;
- приборы, в том числе стиральные, посудомоечные машины, включая элементы, служащие для их подключения к трубопроводам систем коммунального водоснабжения, теплоснабжения и канализации, до узлов водосливной и водоразборной (запорной) арматуры, обеспечивающей это подключение;
- дополнительные (не предусмотренные проектами строений, в которых расположены застрахованные жилые помещения) санитарно-технические приборы и оборудование, смонтированные в нарушение установленного порядка переустройства жилых помещений, до узлов водосливной и водоразборной (запорной) арматуры, обеспечивающей их подключение к трубопроводам систем коммунального водоснабжения, теплоснабжения и канализации;

¹ Под аварией следует понимать повреждение или выход из строя системы в целом или отдельных ее частей (элементов), повлекшие причинение ущерба имуществу юридических или физических лиц. При этом к авариям не относятся повлекшие причинение вреда имуществу изменения параметров работы системы отопления, не связанные с разрушением (повреждением) элементов этой системы.

4) сильного ветра (свыше 20 м/сек), урагана, смерча, шквала, а также сопровождающих их атмосферных осадков.

1



При повреждении жилых помещений, застрахованных уполномоченными страховыми организациями с учетом Положения о системе страхования в городе Москве жилых помещений, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 1 октября 2002 г. № 821-ПП, Правительство Москвы несет со Страховщиком ответственность по возмещению убытков в виде выплат страховых субсидий.

Страховая субсидия — целевые бюджетные средства, предназначенные исключительно для оплаты материалов и работ, необходимых для восстановления поврежденного жилого помещения. При нецелевом использовании средств Страхователем он может быть лишен в дальнейшем права на получение страховой субсидии.

Величина страховой субсидии при повреждении жилого помещения в результате страхового случая рассчитывается исходя из величины причиненных убытков и установленного размера ответственности Правительства Москвы. Величина причиненных убытков рассчитывается исходя из действительной (страховой) стоимости жилого помещения, которая определяется на основании учетных данных МосгорБТИ и правовых актов органов исполнительной власти города Москвы, принимаемых для целей настоящего страхования.

При уничтожении в результате страхового случая жилого помещения (признании жилого помещения непригодным для проживания), Правительство Москвы гарантирует (с учетом установленных долей ответственности):

— страхователю-собственнику — предоставление другого жилого помещения взамен утраченного либо возмещение убытков в размере страховой стоимости;

— страхователю-нанимателю — предоставление другого жилого помещения взамен утраченного.

Гражданам, зарегистрированным по месту жительства в уничтоженном жилом помещении, предоставляется другое жилое помещение (квартира), благоустроенное применительно к условиям города Москвы, отвечающее санитарным, техническим нормам и требованиям, установленным правовыми актами города Москвы, соответствующее норме предоставления жилого помещения.

Жилое помещение взамен утраченного предоставляется с учетом всех имеющихся в пользовании у граждан и членов их семей жилых помещений, в том числе принадлежащих им на праве собственности. Если иное, кроме уничтоженного, жилище соответствует

152 норме предоставления, то другое жилое помещение взамен утраченного не предоставляется и возмещение убытков в части ответственности Правительства Москвы не производится. Страхователям-собственникам жилое помещение взамен утраченного в результате страхового случая передается в собственность.

При признании Страховщиком факта наступления страхового случая и выплате страхового возмещения материалы страхового расследования передаются Страховщиком в Государственное учреждение города Москвы «Городской центр жилищного страхования» для реализации Страхователем права на возмещение убытков в части обязательств (гарантий) Правительства Москвы. При наличии признаков уничтожения жилого помещения его осмотр и составление акта производятся с обязательным участием представителя Государственного учреждения города Москвы «Городской центр жилищного страхования».

Убытки, причиненные жилому помещению, определяются как сумма убытков, причиненных в результате страхового случая конструктивным элементам, элементам отделки, инженерному оборудованию, элементам внутренних коммуникаций, относящимся к этому помещению и соответствующим типовому проекту строения, в котором расположено застрахованное жилое помещение. Расчет убытков производится в соответствии с правовыми актами органов исполнительной власти города Москвы, принятыми для целей настоящего страхования. При этом изменение процента износа конструктивных элементов и элементов отделки квартиры за время действия договора не учитывается. Не учитываются также повреждения, связанные с предыдущими страховыми случаями и не устраненные Страхователем до наступления последнего страхового случая или с событиями, произошедшими до начала или после окончания действия договора

Документальным основанием для исполнения обязательств Правительства Москвы являются договоры между Государственным учреждением города Москвы «Городской центр жилищного страхования» и уполномоченными страховыми организациями, договоры страхования жилых помещений (страховые полисы, свидетельства, сертификаты), заключенные в соответствии с Правилами страхования жилых помещений в городе Москве и Положением о системе страхования в юроте Москве жилых помещений, утвержденным постановлением Правительства Москвы от 1 октября 2002 г. № 821-ПП.

Государственное учреждение города Москвы «Городской центр жилищного страхования» по результатам рассмотрения материалов

страхового расследования принимает решение о возмещении убытков в части ответственности Правительства Москвы. Если размер убытков не превышает 10% от страховой суммы и факт наступления страхового случая установлен Страховщиком, может быть принято решение о возмещении убытков без предоставления документов компетентных органов. Государственное учреждение города Москвы «Городской центр жилищного страхования» вправе запросить у Страхователя, Страховщика и компетентных органов дополнительные документы, необходимые для принятия решения.

Выплата страховой субсидии производится путем безналичных расчетов на счет Страхователя (Выгодоприобретателя) или по его поручению специализированной подрядной организации, производящей восстановительный ремонт квартиры на основании договора со Страхователем (Выгодоприобретателем).

В случае уничтожения жилого помещения, причиненные убытки определяются в размере страховой стоимости, а страховое возмещение — в размере страховой суммы, установленной в договоре страхования. Компенсация убытков при уничтожении жилого помещения может быть произведена по заявлению Страхователя в натуральной форме. При этом Страховщик на основании заявления Страхователя осуществляет перечисление денежных средств в размере страховой суммы в бюджет города Москвы.

Размер страховой субсидии по каждому очередному страховому случаю (включая расходы, целесообразно произведенные Страхователем для предотвращения или уменьшения ущерба застрахованному жилому помещению) не может превышать разницу между установленной в договоре страховой стоимостью и ранее произведенными выплатами по предыдущим страховым случаям, произошедшим за период действия договора. Если по фактам, связанным с наступлением страхового случая, возбуждено уголовное дело в отношении Страхователя (Выгодоприобретателя), принятие решения о возмещении убытков в части ответственности Правительства Москвы приостанавливается до окончания расследования или судебного решения.

В случае получения Страхователем возмещения причиненных убытков полностью или частично от лица, виновного в их причинении, Государственное учреждение города Москвы «Городской центр жилищного страхования» освобождается от обязанности по их возмещению в размере, равном полученному Страхователем возмещению убытков от виновного лица (пропорционально установленной доле ответственности). Если возмещение убытков по договору страхования произведено, то Страхователь обязан возвратить

154 Государственному учреждению города Москвы «Городской центр жилищного страхования» средства в размере страховой субсидии.

Условия страхования жилых помещений по договорам, заключенным с 1 января 2003 г., изменились следующим образом:

- размер ежемесячного страхового взноса возрос с 40 коп. за 1 кв. м до 50 коп. за 1 кв. м, т.е. на 25%;
- страховая стоимость 1 кв. м жилого помещения увеличилась на 50%, с 6 тыс. руб. до 9 тыс. руб.;
- ответственность Правительства Москвы при возмещении ущерба уменьшилась с 70% до 50%, а ответственность компании-страховщика возросла с 30% до 50%.

Например, согласно постановлению Правительства г. Москвы от 1 октября 2002 г. № 821-ПП, чтобы застраховать квартиру площадью 50 кв. м, необходимо ежемесячно платить по 25 руб. Страховая стоимость по договору страхования составила с 1 января 2003 г. 450 тыс. руб.¹ С 2003 г. размер средней выплаты по страховому случаю возрос в полтора раза по сравнению с 2002 г. и составил более 10 тыс. руб.

КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

1. Что такое жилищный фонд, каким он может быть?
2. Что такое частный жилищный фонд?
3. Что понимается под государственным жилищным фондом?
4. Что такое муниципальный жилищный фонд?
5. Что такое жилищный фонд социального использования и чем он отличается от специализированного жилищного фонда?
6. Что относится к индивидуальному жилищному фонду?
7. Что такое жилищный фонд коммерческого использования и каковы его особенности?
8. Какие существуют правила и нормы технической эксплуатации жилья?
9. Что понимается под страхованием жилья и по каким правилам оно осуществляется?
10. Какова специфика страхования жилых помещений в Москве?

ТЕСТЫ

1. Жилищный фонд это:
 - а) совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории России, независимо от форм собственности;

¹ В 2002 г. при ежемесячном страховом взносе 20 руб. страховая стоимость равнялась 300 тыс. руб.

б) совокупность всех приватизированных жилых помещений, находящихся на территории России;

в) совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории России, независимо от форм собственности, за исключением специализированных домов (общежитий, гостиниц-приютов, домов маневренного фонда);

г) квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

2. В зависимости от формы собственности жилищный фонд подразделяется на:

а) частный и государственный жилищный фонд;

б) частный, государственный и муниципальный жилищный фонд;

в) частный и муниципальный жилищный фонд;

г) государственный и муниципальный жилищный фонд.

3. В зависимости от целей использования жилищный фонд подразделяется на:

а) жилищный фонд социального использования;

б) специализированный жилищный фонд;

в) индивидуальный жилищный фонд;

г) жилищный фонд коммерческого использования;

д) все, указанное в п. «а» — «в»;

е) все, указанное в п. «а» — «г».

4. В специализированный жилищный фонд входят:

а) служебные жилые помещения;

б) жилые помещения в общежитиях;

в) жилые помещения маневренного фонда;

г) жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения;

д) жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев;

е) жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами;

ж) жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан;

з) все, указанное в п. «а» — «ж»;

и) все, указанное в п. «а» — «е»;

к) все, указанное в п. «а» — «д».

5. Существуют следующие виды страхования жилых помещений:

а) страхование жилищного фонда или жилого помещения его собственником или нанимателем;

б) страхование ответственности собственников жилых и нежилых помещений за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц;

в) страхование ответственности коммунальных предприятий, предоставляющих ресурсы, необходимые для обеспечения жилищного фонда коммунальными услугами, за ущерб перед третьими лицами;

г) страхование рисков, связанных с возможностью потери жилья в результате утраты права собственности;

д) все, указанное в п. «а» «Г»;

е) все, указанное в п. «в» и «Г».

6. Страховыми случаями признаются повреждение или уничтожение застрахованного жилого помещения в результате следующих событий:

а) пожара;

б) взрыва газа;

в) аварий систем отопления, водопровода, канализации, внутренних водостоков;

г) все, указанное в п. «а» и «б»;

д) все, указанное в п. «а» — «в».

7. Страховая субсидия это:

а) целевые бюджетные средства;

б) целевые бюджетные средства, предназначенные исключительно для оплаты материалов и работ, необходимых для восстановления поврежденного жилого помещения;

в) нецелевые бюджетные средства, предназначенные, в том числе, для оплаты материалов и работ, необходимых для восстановления поврежденного жилого помещения;

г) внебюджетные средства, предназначенные для оплаты материалов и работ, необходимых для восстановления поврежденного жилого помещения.

Литература

1. Богданов Е.В. Жилище и рынок Минск, 1992.
2. Грудцына Л.Ю. Жилищное право России: Учебное пособие. М.: Эксмо, 2005.
3. Калачева С.А. Справочник по жилищному законодательству. М.: Приор, 1998.
4. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Под ред. Н.М. Коршунова. М.: Эксмо, 2005.
5. Куриное А.Б., Седугин П.И. Практикум по жилищному праву. М.: Норма, 2002.
6. Марткович И.Б. Жилищное право: Закон и практика. М., 1995.
7. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. М., 2000.
8. Толстой Ю.К. Жилищное право М., 1996.
9. Фаршатов И.А. Жилищное законодательство: практика применения, теоретические вопросы. М.: Инфра-М, 2001.

6 ПЕРЕВОД ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В НЕЖИЛОЕ И НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

глава

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

§ 6.1

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

Перевод жилого помещения в нежилое помещение не допускается, если доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, или отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению, если переводимое помещение является частью жилого помещения либо используется собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания, а также если право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц. Перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается только в случаях, если такая квартира расположена на первом этаже указанного дома или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми.

Перевод нежилого помещения в жилое помещение не допускается, если такое помещение не отвечает установленным требованиям или отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям либо если право собственности на такое помещение обременено правами каких-либо лиц.

Согласно п. 2 ч. 3 ст. 288 ГК РФ 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. Жилищный кодекс РФ не устанавливает оснований для перевода помещений из жилых в нежилые, и наоборот. Статья 22 ЖК РФ предусматривает ограничения на перевод жилого помещения в нежилое, а именно:

— если доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям,

— если отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению (например, нет технической возможности оборудовать отдельный вход в помещение),

— если переводимое помещение является частью жилого помещения (например, несколько комнат в коммунальной квартире),

— если переводимое помещение используется собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания (данное обстоятельство подтверждается выпиской из домовой книги),

— если право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц (например, помещение является предметом ипотеки).

Законодательство о градостроительной деятельности, упоминаемое в ч. 1 ст. 22 ЖК РФ, согласно ст. 3 Градостроительного кодекса РФ состоит из Градостроительного кодекса РФ, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также законов и иных нормативных правовых актов субъектов РФ. По вопросам градостроительной деятельности принимаются муниципальные правовые акты, которые не должны противоречить Градостроительному кодексу РФ.

Статья 22 ЖК РФ не предусматривает возможности определения оснований и условий перевода жилых помещений в нежилые и наоборот законодательством субъектов Российской Федерации. Нормы ст. 12 — 14 ЖК РФ не относят данный вопрос к компетенции органов государственной власти и органов местного самоуправления. В соответствии с п. 9 ст. 13 ЖК РФ к компетенции органов государственной власти субъектов Российской Федерации относятся иные вопросы, отнесенные к компетенции органов государственной власти субъектов Российской Федерации в области жилищных отношений Конституцией Российской Федерации, ЖК РФ, другими федеральными законами и не отнесенные к компетенции органов государственной власти Российской Федерации, компетенции органов местного самоуправления. Следовательно, органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе регулировать названные вопросы. Так, Закон Московской области от 16 апреля 2004 г. № 55 2004-03 «О порядке и условиях перевода жилых помещений (жилых домов) в нежилые», принятый постановлением Московской областной Думы от 31 марта 2004 г. № 5/93-П, устанавливает основания и условия перевода жилых

помещений в нежилые. В соответствии со ст. 3 данного Закона основаниями для перевода жилых помещений (жилых домов) в нежилые являются:

- 1) признание жилого помещения (жилого дома) непригодным для проживания в установленном законодательством порядке;
- 2) изменение функционального назначения жилого помещения (жилого дома);
- 3) изменение функционального назначения прилегающей территории или архитектурно-градостроительных норм (требований) в целях повышения уровня благоустройства жилого помещения.

Согласно ст. 4 условиями перевода квартиры в нежилое помещение являются:

- 1) расположение на первом этаже жилого здания жилого помещения, имеющего отдельный изолированный вход либо возможность его оборудования;
- 2) расположение жилого помещения на втором этаже жилого здания, если на первом этаже находятся нежилые помещения;
- 3) наличие согласия всех собственников жилого помещения (жилого дома), подлежащего переводу в нежилое, и совершеннолетних совместно постоянно проживающих членов семьи;
- 4) решение общего собрания жильцов, членов жилищно-строительных кооперативов, жилищных кооперативов и товариществ собственников жилья.

Переводу в нежилые помещения подлежат жилые помещения (жилые дома) по инициативе их собственников и свободные от иных обязательств¹.

Порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение

§ 6.2

Порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение следующий. Собственник соответствующего помещения или уполномоченное им лицо (заявитель) в орган местного самоуправления, осуществляющий перевод помещений, по месту нахождения переводимого помещения представляет следующие документы:

- 1) заявление о переводе помещения;

¹ См.: Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под общ. ред. Н.М. Коршунова. М.: Эксмо, 2005. С. 93.

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

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

4) поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение;

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

Данный перечень закрытый, поэтому орган, осуществляющий перевод помещений, не вправе требовать представление других документов, кроме указанных выше. Например, в Московской области в соответствии со ст. 6 Закона Московской области от 16 апреля 2004 г. № 55 2004-03 «О порядке и условиях перевода жилых помещений (жилых домов) в нежилые», принятый постановлением Московской областной Думы от 31 марта 2004 г. № 5/93-П, решение о переводе жилых помещений (жилых домов) в нежилые независимо от форм собственности жилищного фонда принимается Правительством Московской области в течение одного месяца после представления документов межведомственной комиссией. В комиссию муниципального образования включаются представители:

— межведомственной комиссии;

— организации, осуществляющей функции управления жилищным фондом и его содержания

органов архитектуры и градостроительства, организации технической инвентаризации, органов государственного архитектурно-строительного надзора, государственной противопожарной службы, государственной жилищной инспекции, государственной санитарно-эпидемиологической службы

При необходимости к работе в комиссии муниципального образования могут привлекаться экологи и эксперты-проектировщики, а также другие специалисты.

На заседание комиссии муниципального образования приглашается собственник жилого помещения (жилого дома). Комиссия муниципального образования в течение одного месяца рассматривает полученное заявление по переводу жилого помещения (жилого дома) в нежилое, изучает представленные документы с обязательной проверкой на месте и принимает одно из следующих решений:

— ходатайствовать перед межведомственной комиссией о переводе жилого помещения (жилого дома) в нежилое;

— отказать в ходатайстве в переводе жилого помещения (жилого дома) в нежилое — с указанием причин отказа в переводе.

Заключение комиссии муниципального образования должно носить мотивированный характер.

Комиссия муниципального образования направляет в межведомственную комиссию документы с обязательным приложением акта комиссии муниципального образования. Межведомственная комиссия рассматривает документы в течение одного месяца после представления документов комиссией муниципального образования. В соответствии с распоряжением мэра Москвы от 11 ноября 1994 г. № 560-РМ «Об упорядочении перевода жилых помещений в нежилой фонд и оформления документов о разрешении перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах» вопросы, связанные с переводом жилых домов в нежилой фонд, рассматриваются только на городской межведомственной комиссии по использованию жилищного фонда. В случае обжалования решения межведомственных комиссий муниципального округа (территориального управления) или административного округа эти вопросы рассматриваются на городской межведомственной комиссии по использованию жилищного фонда. Решения межведомственных комиссий административного округа или городской по вопросу перевода жилых помещений в нежилой фонд утверждаются Департаментом муниципального жилья. Перевод в нежилой фонд жилых домов осуществляется по постановлению Правительства Москвы.

Заявителю выдается расписка в получении документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим перевод помещений. Решение о переводе или об отказе в переводе помещения должно быть принято по результатам рассмотрения пакета представленных документов органом, осуществляющим перевод помещений, не позднее чем через 45 дней со дня представления этих документов в данный орган. Орган, осуществляющий перевод помещений, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, заявителю документ, подтверждающий принятие одного из указанных решений. Форма и содержание данного документа устанавливаются Правительством РФ.

Орган, осуществляющий перевод помещений, одновременно с выдачей или направлением заявителю данного документа информирует о принятии указанного решения собственников помещений, примыкающих к помещению, в отношении которого принято указанное решение. В случае необходимости проведения переустройст-

162 ва, или перепланировки переводимого помещения, или иных работ для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого помещения указанный в ч. 5 ст. 23 ЖК РФ документ должен содержать требование об их проведении, перечень иных работ, если их проведение необходимо.

Предусмотренный ч. 5 ст. 23 ЖК РФ документ подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования помещения в качестве жилого или нежилого помещения, если для такого использования не требуется проведение его переустройства, или перепланировки, или иных работ. Если для использования помещения в качестве жилого или нежилого помещения требуется проведение его переустройства, или перепланировки и (или) иных работ, документ, указанный в ч. 5 ст. 23 ЖК РФ, является основанием проведения соответствующих переустройства, или перепланировки с учетом проекта переустройства или перепланировки, представлявшегося заявителем в соответствии с п. 5 ч. 2 ст. 23 ЖК РФ, или иных работ с учетом перечня таких работ, указанных в ч. 5 ст. 23 ЖК РФ.

Завершение указанных в ч. 8 ст. 23 ЖК РФ переустройства, или перепланировки, или иных работ подтверждается актом приемочной комиссии, сформированной органом, осуществляющим перевод помещений. Акт приемочной комиссии, подтверждающий завершение переустройства или перепланировки, должен быть направлен органом, осуществляющим перевод помещений, в организацию (орган) по учету объектов недвижимого имущества. Акт приемочной комиссии подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования переведенного помещения в качестве жилого или нежилого помещения. При использовании помещения после его перевода в качестве жилого или нежилого помещения должны соблюдаться требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические, экологические и иные установленные законодательством требования, в том числе требования к использованию нежилых помещений в многоквартирных домах

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

§6.3

Отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение допускается в случае (ст. 24 ЖК РФ):

1) непредставления определенных ч. 2 ст. 23 ЖК РФ документов;

2) представления документов в ненадлежащий орган;

3) несоблюдения предусмотренных ст. 22 ЖК РФ условий перевода помещения;

4) несоответствия проекта переустройства или перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

Решение об отказе в переводе помещения должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные ч. 1 ст. 24 ЖК РФ. Решение об отказе в переводе помещения выдается или направляется заявителю не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

Перечень оснований для отказа в переводе жилого помещения в нежилое или нежилого помещения в жилое является исчерпывающим. В качестве первого основания названо непредставление следующих документов, определенных ч. 2 ст. 23 ЖК РФ, а именно:

1) заявление о переводе помещения;

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

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

4) поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение;

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

Иные документы не требуются. Их отсутствие не влечет отказа в переводе помещения из жилого в нежилое или наоборот.

Второе основание — представление документов в ненадлежащий орган. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение осуществляется органом местного самоуправления, в который должны быть представлены соответствующие документы. Третьим основанием для отказа в переводе жилого помещения в нежилое и наоборот является несоблюдение предусмотренных ст. 22 ЖК РФ условий перевода помещения. Так, не допускается перевод жилого помещения в нежилое:

— если доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям,

— если отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению,

— если переводимое помещение является частью жилого помещения,

- если переводимое помещение используется собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания,

— если право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц.

Перевод жилого помещения в нежилое возможен:

— если такое помещение не отвечает установленным требованиям;

— если отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям;

— если право собственности на такое помещение не обременено правами каких-либо лиц.

Наряду с перечисленным, основанием для отказа в переводе может быть несоблюдение требований ЖК РФ и законодательства о градостроительной деятельности, в частности:

— если в разряд нежилых переводятся жилые помещения (жилые дома), занимаемые гражданами по договору социального найма;

— если жилая площадь в результате перевода помещения в нежилое уменьшается до уровня ниже нормы предоставления жилья, с учетом проживающих на данной жилой площади граждан;

— если будут нарушены права несовершеннолетних детей, проживающих в переводимом жилом помещении;

— если жилые помещения (жилые дома) признаны в установленном порядке аварийными и др.

Последним основанием для отказа является несоответствие проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства согласно п. 3 ч. 1 ст. 27 ЖК РФ. Ссылки на соответствующие основания для отказа в переводе помещения должны быть отражены в решении об отказе в переводе. Такое решение может быть обжаловано в суд в соответствии с гл. 25 ГПК РФ и главой 24 АПК РФ. Заявление о признании решения об отказе в переводе помещения незаконным может быть подано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня, когда гражданину, организации стало известно о нарушении их прав и законных инте-

ресов, если иное не установлено федеральным законом. Пропущенный по уважительной причине срок подачи заявления может быть восстановлен судом¹.

КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

1. В каких случаях и при каких условиях допускается перевод жилого помещения в нежилое?

2. В каких случаях и при каких условиях допускается перевод нежилого помещения в жилое?

3. Каковы особенности перевода в нежилое помещение квартиры в многоквартирном доме?

4. Какие документы и в какой орган необходимо представить при переводе жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение?

5. В какой срок выдается решение о переводе или об отказе в переводе помещения?

ТЕСТЫ

1. Перевод жилого помещения в нежилое помещение не допускается, если:

а) доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, и отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению;

б) доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, даже при наличии технической возможности оборудовать такой доступ к данному помещению;

в) переводимое помещение является частью жилого помещения либо используется собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания;

г) если право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц;

д) все, указанное в п. «а», «в» и «г»;

е) все, указанное в п. «б» — «г».

2. Перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается в случаях, если:

а) квартира расположена на первом или выше первого этажа;

б) квартира расположена на первом или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми;

¹ См.: Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под общ. ред. Н.М. Коршунова. М.: Эксмо, 2005. С. 98 — 99.

- в) квартира расположена на втором или выше второго этажа;
- г) квартира расположена на втором или выше второго этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми

3. Ограничения на перевод жилого помещения в нежилое возникают, если:

- а) доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям;
- б) отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению;
- в) переводимое помещение является частью жилого помещения (например, несколько комнат в коммунальной квартире);
- г) переводимое помещение используется собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания;
- д) право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц (например, помещение является предметом ипотеки);
- е) все, указанное в п. «а» — «г»;
- ж) все, указанное в п. «а» — «д».

4. При переводе жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение собственник представляет следующие документы:

- а) заявление о переводе помещения;
- б) правоустанавливающие документы на переводимое помещение;
- в) план переводимого помещения с его техническим описанием (в случае если переводимое помещение является жилым, технический паспорт такого помещения);
- г) поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение;
- д) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства или перепланировки переводимого помещения;
- е) все, указанное в п. «а» — «г»;
- ж) все, указанное в п. «а» — «д».

5. Решение о переводе или об отказе в переводе помещения принимается органом, осуществляющим перевод помещений, не позднее чем через:

- а) 15 дней со дня представления документов;
- б) 25 дней со дня представления документов;
- в) 35 дней со дня представления документов;
- г) 45 дней со дня представления документов;
- д) 55 дней со дня представления документов.

6. Отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение допускается в случае:

- а) непредставления определенных ч. 2 ст. 23 ЖК РФ документов;

- б) представления документов в ненадлежащий орган;
- в) несоблюдения предусмотренных ст. 22 ЖК РФ условий перевода помещения;
- г) несоответствия проекта переустройства или перепланировки жилого помещения требованиям законодательства;
- д) все, указанное в п. «а» — «г»;
- е) все, указанное в п. «а» — «в».

Литература

1. *Гришаев С.П.* Ваше право собственности на жилой дом и квартиру. М., 1995.
2. *Грудцына Л.Ю.* Жилищное право России: Учебное пособие. М.: Эксмо, 2005.
3. *Грудцына Л.Ю.* Новое жилищное законодательство в вопросах и ответах. М.: Эксмо, 2005.
4. Жилищное законодательство: Комментарий / Отв. ред. В.Ф. Яковлев, П.И. Седугин. М., 1991.
5. *Жуйков В.* Возникновение права собственности граждан на квартиры // Российская юстиция. 1993. № 15.
6. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Под общ. ред. Н.М. Коршунова. М.: Эксмо, 2005.
7. *Крашенинников П.В.* Российское жилищное законодательство. М., 1996.
8. *Литовкин В.Н.* Право на жилище // Право и экономика. 1994. № 11 — 12.
9. *Марткович И.Б.* Жилищное право. Закон и практика. М., 1990.
10. *Марткович И.Б.* Право на жилище и его обеспечение: Учебное пособие по спецкурсу. М., 1983.
- И. *Толстой Ю.К.* Жилищное право: Учебное пособие. М., 1996.

7 ПЕРЕУСТРОЙСТВО И ПЕРЕПЛАНИРОВКА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

глава

§7.1 Понятие и виды переустройства и перепланировки

Условия и порядок переустройства и перепланировки жилых помещений установлены ст. 26 — 28 Жилищного кодекса РФ (см. комментарии к указанным статьям). Акты субъектов Российской Федерации, определяющие условия и порядок переустройства и пе-

168 репланировки жилых помещений. утратили силу с 1 марта 2005 г (с момента введения в действие ЖК РФ). В частности, признан утратившим силу Закон г. Москвы от 29 сентября 1999 г. № 37 «О порядке переустройства помещений в жилых домах на территории города Москвы».

Согласно ст. 25 ЖК РФ *переустройство* жилого помещения — это установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Переустройство (переоборудование) жилых помещений может включать в себя:

- 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 для установки душевых кабин, «джакузи», стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения

Перепланировка жилого помещения - это изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения. Перепланировка проводится с сохранением функционального назначения помещений, переоборудование проводится для приспособления помещений к новому функциональному назначению, реконструктивные работы, в том числе выполняемые в комплексе с работами по перепланировке и переоборудованию помещений, предусматривают частичные изменения в несущих конструкциях и (или) в архитектурном облике здания. При этом не допускаются мероприятия и способы их реализации, нарушающие требования строительных, санитарно-гигиенических, экологических и эксплуатационно-технических нормативных документов, действующих для жилых зданий. Не допускаются мероприятия, влияющие на архитектурный облик жилых домов (устройство балконов, козырьков, эркеров, превращение в эркеры существующих лоджий и балконов, устройство мансардных помещений и т.п.) и подлежащие оформлению и реализации в порядке, установленном для реконструкции жилых домов¹.

¹ См.: Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Под ред. Н.М Коршунова. М.: Эксмо, 2005. С. 84.

Перепланировка жилых помещений может включать в себя:

- перенос и разборку перегородок;
- перенос и устройство дверных проемов;
- разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир;
- устройство дополнительных кухонь и санузлов;
- расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений;
- ликвидацию темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения;
- устройство или переоборудование существующих тамбуров.

Согласно п. 3.7.4. Методического пособия по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК 2-04.2004 переоборудование и перепланировка жилых и подсобных помещений в квартирах многоквартирных домов могут осуществляться в целях повышения уровня благоустройства и комфортности проживания.

Порядок и условия проведения переустройства и перепланировки согласно ч. 1 ст. 26 ЖК РФ определяются актами органов государственной власти РФ, в связи с чем с 1 марта 2005 г. акты субъектов РФ в этой части утрачивают свою силу. Ранее вопросы переустройства и перепланировки жилого помещения регулировались ст. 84 ЖК РСФСР, в соответствии с которой переустройство, перепланировка жилого помещения и подсобных помещений могли производиться только в целях повышения благоустройства квартиры и лишь с согласия нанимателя, совершеннолетних членов его семьи и наймодателя и с разрешения исполнительного комитета местного Совета народных депутатов.

Согласно п. 1.6 Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» собственники жилищного фонда или их уполномоченные должны своевременно вносить изменения в исполнительную документацию по планировке помещений, конструктивным элементам и инженерному оборудованию, возникающие в результате ремонтов, реконструкции, модернизации, перепланировки и повышения благоустройства с корректировкой технической паспорта на дома, строения и земельный участок.

Субъекты РФ устанавливают свои правила, касающиеся переустройства и перепланировки жилых помещений. В соответствии со ст. 6 Закона г. Москвы от 29 сентября 1999 г. № 37 «О порядке переустройства помещений в жилых домах на территории города Москвы» разрешения на переустройство жилых помещений (кроме случаев, отнесенных к ведению префектов административных округов) выдаются главами районных Управ по заключениям межве-

170 домственных комиссий районов. Срок действия конкретного разрешения устанавливается на основании заключения такой комиссии. Разрешения на переустройство нежилых помещений в жилых домах, приспособление переданных в установленном порядке жилых помещений для использования в нежилых целях, а также на сложные случаи переустройства жилых помещений (объединение нескольких квартир по горизонтали или вертикали и т.п.) выдаются префектами административных округов по представлениям межведомственных комиссий административных округов. Срок действия разрешения устанавливается на основании заключения межведомственной комиссии округа. Жалобы на решения, принятые на уровне районов и округов, рассматриваются Городской межведомственной комиссией Правительства Москвы. Решения районных Управ по вопросам переустройства помещений в жилых домах могут быть обжалованы в судебном порядке

При переустройстве помещений в жилых домах не допускаются мероприятия и способы их реализации, нарушающие требования строительных, санитарно-гигиенических и эксплуатационно-технических нормативных документов, действующих для жилых зданий. Не допускаются самовольные мероприятия, влияющие на архитектурный облик жилых домов (устройство балконов, козырьков, эркеров, превращение в эркеры существующих лоджий и балконов, устройство мансардных помещений и т.п.) и подлежащие оформлению и реализации в порядке, установленном для реконструкции жилых домов. Кроме того, не допускается:

переоборудование и перепланировка помещений, ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, затрудняющие доступ к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам;

- перепланировка квартир, ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных жильцов дома или квартиры;

- установка или переустройство перегородок, если в результате образуется комната без естественного освещения или без приборов отопления;

- перепланировка, в результате которой образуется комната площадью менее 9 кв. м или шириной менее 2,25 м;

- увеличение подсобной площади квартир за счет жилой;

переоборудование и перепланировка при отсутствии согласия всех заинтересованных совершеннолетних жильцов квартиры и ее собственников;

— переоборудование и перепланировка помещений, состоящих на учете штаба по делам гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций, без разрешения начальника штаба;

— переоборудование и перепланировка строений, предназначенных к сносу в ближайшие три года и включенных в соответствующие решения и распоряжения, если такое переоборудование не является необходимым для обеспечения безопасности проживания;

— перепланировка смежных помещений без предварительного внесения поправок в паспорт домовладения на основании решения межведомственной комиссии.

Ограничения на отдельные мероприятия по переустройству помещений в жилых домах типовых серий, обусловленные их конструктивными особенностями, устанавливаются Правительством Москвы.

Согласно ч. 2 ст. 26 Закона г. Москвы от 11 марта 1998 г. № 6 «Основы жилищной политики города Москвы» переоборудование, переустройство, перепланировка, перевод в нежилой фонд, реконструкция жилища осуществляются в порядке и на условиях, установленных законодательством. Таким образом, этот Закон разделяет такие понятия, как переоборудование, переустройство и перепланировка. Однако согласно Закону г. Москвы от 29 сентября 1999 г. №37 «О порядке переустройства помещений в жилых домах на территории города Москвы» понятие «переустройство» включает в себя перепланировку помещений, их переоборудование или перестановку оборудования, устройство (заделку) проемов в стенах, перекрытиях и перегородках. Под переустройством помещения понимается проведение в нем мероприятий (работ), связанных с изменением месторасположения или размеров помещения, его состава и (или) функционального назначения, а также инженерного оборудования.

В соответствии с распоряжением мэра Москвы от 11 апреля 2000 г. №378-РМ «О положении о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства в городе Москве» проектная документация является обязательным условием для проведения работ по перепланировке помещений.

В состав документации входит:

- 1) технический паспорт БТИ;
- 2) пояснительная записка (кроме жилых зданий) по архитектурно-планировочным, конструктивным, технологическим решениям, внутреннему инженерному оборудованию, охране окружающей среды (при необходимости), противопожарным мероприятиям;
- 3) генеральный план М 1:500 (кроме жилых зданий);

- 4) сводный план инженерных сетей (при необходимости);
- 5) план этажа М 1:100 (М 1:50) с указанием:
 - предполагаемых к сносу перегородок;
 - устанавливаемых перегородок;
 - мест пробития проемов во внутренних стенах.
- 6) план этажа М 1:100 (М 1:50) с переоборудованием внутренних инженерных коммуникаций (при необходимости);
- 7) план этажа М 1:100 (М 1:50) с размещением технологического оборудования (при необходимости);
- 8) строительный генеральный план (при устройстве стройплощадки);
- 9) чертежи узлов и деталей;
- 10) техническое заключение о состоянии объекта;
- 11) рабочие чертежи на проведение строительных и монтажных работ в соответствии с государственными стандартами СПДС (при необходимости).

Основанием для оформления документации является обращение собственника (или уполномоченного им лица), пользователя объекта или предписание органов власти, контроля и надзора. Например, если с заявлением обращается наниматель по договору социального найма, то он должен представить документ о предоставлении ему таких полномочий наймодателем. Такое полномочие может быть выражено путем дачи согласия на переустройство или перепланировку. Если жилое помещение принадлежит сосособственникам на праве общей долевой собственности, то необходимо заявление всех сосособственников либо один из сосособственников вправе действовать по доверенности. Согласие супруга, если жилое помещение является общей совместной собственностью и зарегистрировано на имя другого супруга, презюмируется. От имени несовершеннолетних, недееспособных, ограниченных в дееспособности лиц выступают их законные представители. От имени юридических лиц и публичных образований выступают их органы на основании учредительных документов, доверенностей¹.

Согласно ст. 12 Закона г. Москвы от 29 сентября 1999 г. №37 «О порядке переустройства помещений в жилых домах на территории города Москвы» контроль за соблюдением порядка оформления и проведения переустройства помещений в жилых домах осуществляют:

- управляющие жилыми домами,

¹ См.: Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Под ред. Н.М. Коршунова. 2005. С. 87–88.

— органы государственной жилищной инспекции, совместно с органами исполнительной власти, а также районными Управами.

Управляющие жилыми домами вправе и обязаны:

— проверять наличие установленных разрешений на переустройство помещений;

— вести учет продолжительности производства работ (регистрацию дат их начала и окончания);

— следить за соблюдением согласованных условий вывоза строительного мусора;

— принимать не противоречащие закону меры для поддержания нормальных условий проживания и предупреждения ущерба жилому дому, его инженерному оборудованию, в случае необходимости обращаясь за содействием в органы государственного контроля.

Должностные лица органов исполнительной власти, а также районных Управ и государственной жилищной инспекции в пределах своих полномочий вправе и обязаны:

— требовать доступа в переустраиваемые помещения при проведении проверок, обращаться за содействием в правоохранительные органы;

— обеспечивать рассмотрение обращений граждан и юридических лиц в связи с осуществляемыми работами (неправомерность осуществляемых мероприятий или их несоответствие выданным разрешениям, нарушение режимов производства работ, причинение ущерба смежным помещениям, конструкциям и инженерным системам жилых домов);

— выдавать обязательные для исполнения предписания о приостановлении (прекращении) работ, осуществляемых без разрешительных документов, с отступлением от проектной документации или с привлечением исполнителей, не имеющих лицензий, а также применять к нарушителям меры экономического и административного воздействия в соответствии с законодательством;

— осматривать с согласия собственника помещения в согласованные с ним сроки и в присутствии его представителя переустраиваемые помещения, предупредив о дате такого осмотра арендатора или нанимателя помещения не позднее чем за неделю до даты осмотра. Если собственник помещения в течение месяца не согласовал дату осмотра, уполномоченные органы городской администрации или местного самоуправления вправе обратиться в суд с иском о принудительном осмотре помещения, в отношении которого имеются достаточные основания полагать, что оно было переустроено или переустраивается.

Что касается ответственности, то в отношении самовольного переустройства и перепланировки действует гражданское законодательство о самовольной постройке. Согласно ч. 1 ст. 222 ГК РФ самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности и не вправе распоряжаться постройкой — продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанными лицами, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме одного исключения. Согласно ч. 3 ст. 222 ГК РФ право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, осуществившим постройку на не принадлежащем ему земельном участке, при условии, что данный участок будет в установленном порядке предоставлен этому лицу под возведенную постройку. Помимо сноса предусмотрено и более мягкое наказание — штраф. Согласно ст. 7.21 КоАП РФ от 30 декабря 2001 г. №195-ФЗ порча жилых домов, жилых помещений, 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 десяти до пятнадцати минимальных размеров оплаты труда. Самовольная перепланировка жилых помещений в многоквартирных домах влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от 20 до 25 МРОТ.

§7.2 Основания проведения переустройства и перепланировки

Переустройство и перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения (ст. 26 ЖК РФ). Перечень документов, изложенный в ч. 2 этой статьи, является исчерпывающим. Органы государствен-

ной власти РФ, субъектов РФ, органы местного самоуправления не вправе требовать никакие иные документы. В противном случае их действия могут быть обжалованы в суд как неправомерные.

Форма заявления о переустройстве или перепланировке должна быть утверждена Правительством РФ. До такого утверждения формы могут быть разработаны другими органами. В качестве правоустанавливающих документов на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии) должны быть представлены свидетельства о праве собственности, договоры о приобретении жилого помещения на основании приватизации, купли-продажи, дарения, мены, ренты и т.д.

Для проведения переустройства и перепланировки жилого помещения собственник данного помещения или уполномоченное им лицо в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого или перепланируемого жилого помещения представляет:

- 1) заявление о переустройстве или перепланировке по форме, утвержденной Правительством РФ;
- 2) правоустанавливающие документы на переустраиваемое или перепланируемое жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);
- 3) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства или перепланировки переустраиваемого или перепланируемого жилого помещения;
- 4) технический паспорт переустраиваемого или перепланируемого жилого помещения;
- 5) согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих переустраиваемое или перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма (в случае если заявителем является уполномоченный наймодателем на представление предусмотренных настоящим пунктом документов наниматель переустраиваемого или перепланируемого жилого помещения по договору социального найма);
- 6) заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, если такое жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.

Орган, осуществляющий согласование, не вправе требовать представления других документов кроме документов, установлен-

176 ных ч. 2 ст. 26 ЖК РФ. Заявителю выдается расписка в получении документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим согласование.

Решение о согласовании или об отказе в согласовании должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных представленных в соответствии с ч. 2 ст. 26 ЖК РФ документов органом, осуществляющим согласование, не позднее чем через сорок пять дней со дня представления указанных документов в данный орган

Орган, осуществляющий согласование, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о согласовании, выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, заявителю документ, подтверждающий принятие такого решения. Форма и содержание указанного документа устанавливаются Правительством РФ. Предусмотренный ч. 5 ст. 26 ЖК РФ документ является основанием проведения переустройства или перепланировки жилого помещения.

Рассмотрим конкретную жизненную ситуацию.

К адвокату обратились супруги П., построившие балкон на первом этаже пятиэтажного дома, но не оформившие разрешительные документы. Размеры балкона не превышают допустимые нормы. В доме имеется шесть таких же пристроенных балконов, причем большего размера. Когда они начали оформление документов, возникли проблемы. Мосводоканал и Мосгоргаз дали свое разрешение на постройку, однако в Мосархитектуре проект не подписали ввиду отсутствия подписей соседей со второго этажа о том, что они не возражают. Соседи своих подписей не дали,., напротив, стали писать жалобы во все инстанции, что им мешает «шум дождя» по крыше балкона. Во всех организациях, куда приходили жалобы от соседей, супругов П., понимают и сочувствуют им, но говорят одно и то же; чтобы узаконить постройку балкона, нужны их подписи, Супруги П. пытались договориться с соседями, предлагали им деньги, установку решеток на окна, оплату сигнализации. В ответ слышали: «Мы просто не хотим, чтобы у вас был балкон». Есть ли варианты «узаконить» балкон через суд без согласия соседей?

Строительство балкона без предварительного получения всех разрешительных документов является незаконным. Не допуска-

ются самовольные мероприятия, влияющие на архитектурный облик жилых домов (устройство балконов, козырьков, эркеров, превращение в эркеры существующих лоджий и балконов, устройство мансардных помещений и т.п.). Но поскольку Вы начали оформление документов, обратимся к самой процедуре оформления и связанным с ней трудностям.

Чем же является постройка балкона: переоборудованием или перепланировкой помещения? Согласно приложению № 1 к распоряжению мэра Москвы от 11 апреля 2000 г. № 378-РМ «О положении о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства в г. Москве» под переоборудованием помещения понимается проведение строительных работ в отдельном помещении здания при изменении его функционального назначения, без нарушения несущей способности капитальных конструкций, предусматривающих определенные виды работ (или их комплекс).

Перепланировка помещения отличается от переоборудования тем, что при проведении строительных работ в отдельном помещении здания при перепланировке сохраняется функциональное назначение объекта перепланировки. Что касается видов строительных работ, то при перепланировке допускается пробитие проемов только в ненесущих перегородках, а при переоборудовании — также и в несущих.

Естественно, что при строительстве балкона пробивается проем в стене для оборудования балконной двери. Внешняя стена дома, к которой примыкает балкон, очевидно, является несущей конструкцией. Поэтому, исходя из формулировок из распоряжения мэра Москвы от 11 апреля 2000 г. № 378-РМ, строительство балкона является переоборудованием помещения, поскольку перепланировка допускает пробитие проемов только в ненесущих перегородках. Кроме того, в результате строительства балкона комната, к которой он примыкает, изменяет свое функциональное назначение в том плане, что у нее появляется еще одна дверь — выход на балкон. Получается, что пристройка балкона — это переоборудование жилого помещения.

Данный вопрос, однако, в п. 1.5 и п. 1.6 распоряжения мэра Москвы от 31 июля 1996 г. № 166/1-РМ «Об упорядочении проведения переоборудования или перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах г. Москвы» урегулирован иначе. В этом распоряжении перечислены строительные работы, производящиеся при переоборудовании и перепланировке. Исходя из этого перечня, устройство балкона следует отнести к перепланировке, а не к переоборудованию жилого помещения.

Нормы названного распоряжения мэра Москвы от 31 июля 1996 г. более детально регулируют интересующий нас вопрос, четко обозначая, что устройство дверных проемов является перепланировкой помещения. Думается, что следует придерживаться этой нормы как более точной. Согласно п. 1.2 распоряжения мэра Москвы от 31 июля 1996 г. переоборудование и перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых домах разрешается производить только после рассмотрения вопроса соответствующей межведомственной комиссии и получения документально оформленного разрешения. Останавливаться на этой процедуре подробно, видимо, не имеет смысла, так как, судя по письму, необходимой информацией Вы располагаете. Разрешения Мосгоргаза и Мосводоканала, согласно п. 3.2 распоряжения мэра Москвы от 31 июля 1996 г. №166/1-РМ, требуются только в случае необходимости изменения инженерного оснащения помещений (установка теплового, газового, электротехнического оборудования с повышенным потреблением водо энергетических ресурсов). Тогда проект должен быть согласован с соответствующими городскими организациями (МГПО «Мосгаз», Московской кабельной сетью «Мосэнерго», МГП «Мосводоканал», тепловыми сетями АО «Мосэнерго», Управлением топливно-энергетического хозяйства). Проект должен быть выполнен в установленном объеме специализированной проектной организацией, которая несет полную ответственность за принятое конструкторское и санитарно-техническое решение и выполненные расчеты, а также за его экономические показатели и согласование с вышеперечисленными органами, так как эти разделы проекта специальной экспертизы в межведомственной комиссии не проходят. Комиссия вправе при необходимости затребовать и иные документы, необходимые для принятия решения.

Согласно ст. 3 Закона г. Москвы от 29 сентября 1999 г. №37 «О порядке переустройства помещений в жилых домах на территории города Москвы» граждане вправе переустраивать занимаемые ими помещения. Что касается согласия соседей на строительство балкона, то нормативными правовыми актами этот вопрос прямо не урегулирован. Однако в ст. 3 названного Закона, разрешающей переустройство жилых помещений, есть оговорка: <<если при этом улучшаются условия их использования и предварительно оформлены в соответствии с настоящим Законом разрешения и согласования, подтверждающие, что при этом не нарушаются действующие нормы, жилищные, иные права и законные интересы других лиц, обеспечивается сохранность жилых до-

мов». Никто не вправе препятствовать или каким-либо образом ограничивать проведение переустройства помещений в жилых домах, если соблюдены все законные требования.

Соседи, узнав о строительстве балкона, в соответствии с действующим законодательством имеют право писать жалобы в столичные и федеральные инстанции, мотивируя свое несогласие со строительством нарушением своих прав и законных интересов. Однако они должны доказать, что произошло реальное нарушение их прав или обосновать неизбежность такого нарушения в будущем. В любом случае согласно ст. 9 ГК РФ (осуществление гражданских прав) и ст. 11 ГК РФ (судебная защита гражданских прав), поскольку балкон уже построен, граждане имеют право обратиться в суд с исковым заявлением о нечинении препятствий в пользовании помещением (балконом). В суде необходимо предъявить всю имеющуюся документацию, разрешающую строительство балкона. Свои требования мотивировать полученными разрешениями и здравым смыслом, доказывая, что построенный балкон не нарушает права соседей сверху и не может нарушить их в будущем. Соседи обязаны будут представить доказательства (кстати, они могут предъявить встречный иск об устранении нарушений их прав), в чем и как нарушаются их права. Доказать это будет отнюдь не просто. После удовлетворения судом иска (если ответчики в десятидневный срок со дня вынесения решения не подали кассационную жалобу) и вступления решения в законную силу граждане приобретают статус законных собственников. В ответ на жалобы соседей и проверки соответствующих органов необходимо предъявить надлежащим образом заверенную копию судебного решения.

§ 7.3 Отказ в согласовании переустройства или перепланировки

В соответствии со ст. 27 ЖК РФ отказ в согласовании переустройства или перепланировки жилого помещения допускается в случае:

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

Первое основание состоит в отсутствии каких-либо из документов, перечисленных в ч. 2 ст. 26 ЖК РФ, а именно:

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

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

3) подготовленного и оформленного в установленном порядке проекта переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;

4) технического паспорта переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;

5) согласия в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма (в случае если заявителем является уполномоченный наймодателем на представление предусмотренных настоящим пунктом документов наниматель переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения по договору социального найма);

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

В качестве основания для отказа в согласовании переустройства или перепланировки не названо отсутствие каких-либо сведений в представленных документах или их неправильное оформление. Требования к оформлению некоторых документов предусмотрены ч. 2 ст. 26 ЖК РФ. Нарушение этих требований является основанием для отказа в согласовании в соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 27 ЖК РФ. Дополнительные требования к документам не могут быть предъявлены. Например, орган, осуществляющий согласование, не вправе требовать предоставления согласования всех членов семьи нанимателя в нотариальной форме или удостоверенного какими-либо органами¹.

Второе основание связано с представлением документов в ненадлежащий орган. Согласование переустройства или переплани-

¹ См.: Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Под ред. Н.М. Коршунова. С. 92.

ровки производится органом местного самоуправления¹. В сложных случаях перепланировки помещений (например, объединение нескольких квартир по горизонтали или вертикали и т.п.) окончательные решения принимаются после дополнительного рассмотрения на межведомственных комиссиях административных округов или городской межведомственной комиссии по использованию жилого фонда. Решение межведомственной комиссии района утверждается супрефектом, решение межведомственной комиссии административного округа — префектом, решение городской межведомственной комиссии — Комитетом муниципального жилья.

Третье основание для отказа в согласовании переустройства или перепланировки, указанное в комментируемой статье, — несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства. Такие требования могут быть предусмотрены в актах, перечисленных в ст. 5 и 8 ЖК РФ. Так, в Постановлении Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» предусмотрены следующие требования:

1) Переоборудование и перепланировка жилых домов и квартир (комнат), 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.

2) Перепланировка квартир (комнат), ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных жильцов дома или квартиры, не допускается.

Например, запрещается переоборудовать под жилые помещения используемые ванные и душевые комнаты, застраивать пожарные проходы, лестничные клетки, застраивать в домах коридорного типа торцовые (световые) части коридоров, а также переоборудовать под жилые помещения террасы, веранды и лоджии, если это не вызвано изменением архитектурного оформления фасада всего здания.

¹ Например, в соответствии с п. 1.3, 1.4. Порядка оформления разрешений на переоборудование и перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых домах в г. Москве, утвержденного Распоряжением Мэра Москвы от 31 июля 1996 г. № 166/1-РМ «Об упорядочении проведения переоборудования и перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах г. Москвы», рассмотрение вопросов, связанных с переоборудованием и перепланировкой жилых и нежилых помещений в жилых домах, возлагается на межведомственные комиссии районов.

Решение об отказе в согласовании переустройства или перепланировки жилого помещения должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные ч. 1 ст. 27 ЖК РФ. Решение об отказе в согласовании переустройства или перепланировки жилого помещения выдается или направляется заявителю не позднее чем через 3 рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

§ 7.4 Завершение переустройства и перепланировки

Срок рассмотрения заявления о переустройстве или перепланировке — один месяц. По окончании переустройства или перепланировки приемочная комиссия должна принять объект и проверить соответствие произведенных изменений разрешительной документации. Данная комиссия формируется органом исполнительной власти, выдавшим разрешение. Установленные несанкционированные отступления от согласованных проектных решений передаются в уполномоченный орган, который дает оценку их допустимости¹.

В случае признания фактических изменений в переустроенных помещениях недопустимыми органы исполнительной власти, решения которых были нарушены, принимают меры по привлечению нарушителей к ответственности в соответствии с законодательством.

Орган местного самоуправления, осуществляющий согласование, направляет акт приемочной комиссии в организацию по учету объектов недвижимого имущества².

Межведомственная комиссия, изучив представленные документы и произведя осмотр объекта, принимает решение, которое оформляется протоколом (актом). Решение комиссии считается принятым большинством голосов при наличии кворума. Возражения отдельных членов комиссии с предлагаемым решением излагаются письменно и прилагаются к протоколу (акту). Решение межведомственной комиссии может быть обжаловано в двухнедельный срок в вышестоящих межведомственных комиссиях, а в случае не-

¹ См.: Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Под ред. Н.М. Коршунова. С. 93.

² Необходимо учитывать, что именно органы по учету объектов недвижимого имущества производят обмеры в переустроенных помещениях и проверяют соответствие произведенных изменений разрешительной документации, в связи с чем было бы целесообразно участие представителей этих органов в приемочной комиссии.

согласия с решением городской комиссии — в судебном порядке. Распоряжение префекта (супрефекта), разрешающее произвести перепланировку (переоборудование) помещения жилого дома, выдается заявителю и направляется в БТИ.

Комиссия в своем решении устанавливает срок завершения работ по переоборудованию или перепланировке в зависимости от их сложности, который должен быть не более шести месяцев с момента утверждения решения. Бюро технической инвентаризации вносит соответствующие изменения в технический паспорт на строение после проведения перепланировки помещений и их измерений (обмеров) работниками бюро в натуре. После внесения изменений в технический паспорт БТИ направляет сведения о них в Комитет муниципального жилья или Комитет по управлению имуществом г. Москвы для внесения этих изменений в соответствующий банк данных.

Завершение переустройства или перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии. Акт приемочной комиссии должен быть направлен органом, осуществляющим согласование, в организацию (орган) по учету объектов недвижимого имущества (ст. 28 ЖК РФ).

§7.5 Последствия самовольного переустройства и перепланировки

Самовольными являются переустройство или перепланировка жилого помещения, проведенные при отсутствии основания, предусмотренного ч. 6 ст. 26 ЖК РФ, или с нарушением проекта переустройства или перепланировки, представлявшегося в соответствии с п. 3 ч. 2 ст. 26 ЖК РФ. Самовольно переустроившее или перепланировавшее жилое помещение лицо несет предусмотренную законодательством ответственность.

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

На основании решения суда жилое помещение может быть сохранено в переустроенном или перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью. Если соответствующее жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в ука-

184 занный в ч. 3 ст. 29 ЖК РФ срок, суд по иску органа, осуществляющего согласование (при условии непринятия решения, предусмотренного ч. 4 ст. 29 ЖК РФ), принимает решение:

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

2) в отношении нанимателя такого жилого помещения по договору социального найма о расторжении данного договора с возложением на собственника такого жилого помещения, являвшегося наймодателем по указанному договору, обязанности по приведению такого жилого помещения в прежнее состояние.

Орган, осуществляющий согласование, для нового собственника жилого помещения, которое не было приведено в прежнее состояние в установленном ч. 3 ст. 29 ЖК РФ порядке, или для собственника такого жилого помещения, являвшегося наймодателем по расторгнутому в установленном ч. 5 ст. 29 ЖК РФ порядке договору, устанавливает новый срок для приведения такого жилого помещения в прежнее состояние. Если такое жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в указанный срок и в порядке, ранее установленном органом, осуществляющим согласование, такое жилое помещение подлежит продаже с публичных торгов в установленном ч. 5 ст. 29 ЖК РФ.

КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

1. Что понимается под переоборудованием жилого помещения?
2. Что такое перепланировка жилого помещения?
3. Чем переоборудование отличается от перепланировки жилого помещения?
4. Каким нормативным актом предусмотрено право нанимателя жилого помещения видоизменять его? При каких условиях это видоизменение возможно?
5. Каким образом оформляется разрешение на перепланировку жилого помещения? Какие аргументы для этого необходимо предоставить?
6. Какие видоизменения жилой площади не разрешается производить?
7. Какова ответственность нанимателя за самовольное переоборудование и перепланировку жилого помещения?
8. В каком случае и на основании какого решения жилое помещение может быть сохранено в переустроенном или перепланированном состоянии?

ТЕСТЫ

185

1. Под «перепланировкой жилого помещения» понимают перенос:
 - а) ванны;
 - б) вентиляционного канала;
 - в) газовой плиты;
 - г) разборку жилых перегородок;
 - д) шкафа.
2. Под «переоборудованием жилого помещения» понимают:
 - а) перенос дверных проемов;
 - б) разборку жилых перегородок;
 - в) пристройку тамбура;
 - г) перенос газовой плиты.
3. При перепланировке жилого помещения запрещено:
 - а) переносить газовую плиту;
 - б) переносить вентиляционные каналы;
 - в) ликвидировать стену, разделяющую комнату;
 - г) создавать новую комнату размером меньше 9 кв. м.
4. Перепланировка жилых помещений может включать в себя:
 - а) перенос и разборку перегородок;
 - б) перенос газовой плиты;
 - в) перенос и устройство дверных проемов;
 - г) разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир;
 - д) расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений.
5. Отказ в согласовании переустройства или перепланировки жилого помещения допускается в случае:
 - а) непредставления определенных ч. 2 ст. 26 ЖК РФ документов;
 - б) представления документов в ненадлежащий орган;
 - в) несоответствия проекта переустройства или перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.
 - г) все, указанное в п. «а» — «в»;
 - д) все, указанное в п. «б» и «в».

Литература

1. Гражданское право: Учебник. Ч. 2 / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М., 1997. Гл. 34. Жилищное право.
2. *Гришаев С.П.* Ваше право собственности на жилой дом и квартиру М., 1995.
3. *Грудцына Л.Ю.* Ваш личный адвокат. Ростов на/Д.: Феникс, 2004.
4. *Грудцына Л.Ю.* Жилищное право России: Учебное пособие. М.: Эксмо, 2005.

186 *Б. Кичихин А.Н., Марткович И. Б., Щербакова Н.А.* Жилищные права (пользование и собственность), комментарий, разъяснения. М.: **Юрист**, 1997.

6. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Под ред. Н.М. Коршунова. М.: Эксмо, 2005.

7. *Крашенинников П.В.* Российское жилищное законодательство. Учебно-практическое пособие с приложением основных законодательных актов. М., 1996.

Раздел II

ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ И ДРУГИЕ ВЕЩНЫЕ ПРАВА НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

8 *глава* ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И ИНЫХ ПРОЖИВАЮЩИХ ЛИЦ

§8.1 Права и обязанности собственника жилого помещения

Характерной чертой законодательства Российской Федерации является то, что правовое положение и особенности оборота жилой недвижимости регулируются несколько отлично от всех остальных видов недвижимости. Существует два основополагающих нормативных акта, посвященных регулированию оборота жилой недвижимости, — Гражданский кодекс РФ¹ и Жилищный кодекс РФ, вступивший в силу с 1 марта 2005 г.

Среди международных актов по защите прав собственности можно назвать Европейскую конвенцию по правам человека. Присоединение России к Конвенции и Протоколу № 1 означает инкорпорацию известных норм в российское законодательство. Следовательно, эти нормы действуют не только тогда, когда спор достигает юридических инстанций Совета Европы, но и при рассмотрении конкретных дел судами Российской Федерации. В 2001 г. заметно обозначился интерес отечественных юристов к нормам о защите

¹ Общая собственность регулируется не только Гражданским, но и Семейным кодексом РФ. Определенные ограничения прав собственности содержатся в Таможенном кодексе РФ, Налоговом кодексе РФ, Кодексе РФ об административных правонарушениях и Уголовном кодексе РФ. Земельным, водным, лесным законодательством устанавливаются положения о праве собственности на специальные объекты.

188 прав собственника по ст. 1 Протокола № 1 к Европейской конвенции по правам человека. Одновременно с появлением публикаций на эту тему ссылки на ст. 1 Протокола № 1 стали достаточно часто встречаться в исковых заявлениях, жалобах, других процессуальных документах. Видимо, можно говорить о востребованности этой нормы именно в текущей российской правоприменительной практике. Согласно ст. 1 Протокола каждое физическое или юридическое лицо имеет право на уважение своей собственности. Никто не может быть лишен своего имущества иначе как в интересах общества и на условиях, предусмотренных законом и общими принципами международного права. Предыдущие положения не умаляют права государства обеспечивать выполнение таких законов, какие ему представляются необходимыми для осуществления контроля за использованием собственности в соответствии с общими интересами или для обеспечения уплаты налогов или других сборов или штрафов.

Право собственности на жилое помещение может возникать по-разному: в результате приватизации, в порядке наследования или дарения, по договорам купли-продажи, мены и др. Переход и возникновение права собственности на жилые помещения подлежат государственной регистрации и подтверждается правоустанавливающими документами. Право собственности охраняется законом. В России признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности (п. 1 ст. 212 ГК РФ). Имущество, в частности жилые помещения, может находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также РФ, субъектов РФ, муниципальных образований (п. 2 ст. 212 ГК РФ). Права всех собственников защищаются равным образом (п. 4 ст. 212 ГК РФ).

Право собственности заключается в том, что, во-первых, 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. Во-вторых, собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, а также риск случайной гибели или повреждения своего имущества самостоятельно, если иное не предусмотрено законом или договором. Кроме того, собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему

щему), однако передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

Право собственности состоит из трех правомочий: владения, пользования и распоряжения. Под *правомочием владения* понимается основанная на законе (юридически обеспеченная) возможность иметь у себя данное имущество, содержать его в собственном хозяйстве (числить на балансе и т. п.). Поскольку такая возможность имеет предусмотренное законом основание или титул (например, договор купли-продажи с предшествующим владельцем, переход по наследству), она называется законным или титульным владением в противоположность фактическому беститульному (т. е. незаконному) владению (например, лица, присвоившего находку, клад)¹.

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

Правомочие распоряжения — это юридически обеспеченная возможность определить судьбу вещи путем совершения юридических актов в отношении этой вещи. Не вызывает сомнений, что в тех случаях, когда собственник продает свою вещь, сдает ее внаем, в залог, передает в виде вклада в хозяйственное общество или товарищество или в качестве пожертвования в благотворительный фонд, он осуществляет распоряжение вещью. Значительно сложнее юридически квалифицировать действия собственника в отношении вещи, когда он уничтожает вещь, ставшую ему ненужной,

¹ Владелец признается добросовестным, если он не знал и не должен был знать о незаконности своего владения (ст. 302 ГК РФ). Например, презумпция добросовестности продавца в соответствии с п. 3 ст. 10 ГК РФ позволяет причислить владельца купленной на рынке краденой вещи к добросовестным владельцам. Владелец признается недобросовестным, если он знал или должен был знать, что его владение незаконно (ст. 303 ГК РФ). Например, покупка с рук автомобиля без передачи продавцом технического паспорта выходит за границы разумных действий покупателя с точки зрения соблюдения правил торговли на данный вид товара. Неправомерное владение возникает при покупке имущества, которое продавец не имел права отчуждать (ст. 302 ГК РФ), самовольном захвате земельного участка и самовольной постройке на нем (ст. 222 ГК РФ).

190 либо выбрасывает ее, или когда вещь по своим свойствам рассчитана на использование лишь в одном акте производства или потребления. Если собственник уничтожает вещь или выбрасывает ее, то он распоряжается вещью путем совершения односторонней сделки, поскольку воля собственника направлена на отказ от права собственности. Но если право собственности прекращается в результате однократного использования вещи, то воля собственника направлена вовсе не на то, чтобы прекратить право собственности, а на то, чтобы извлечь из вещи ее полезные свойства. Поэтому в указанном случае имеет место осуществление только права пользования вещью, но не права распоряжения ею.

Особый правовой режим права собственности на недвижимость заключается еще и в том, что согласно п. 1 ст. 551 ГК РФ переход к покупателю права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости также подлежит государственной регистрации, но отсутствие государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость не является основанием для признания недействительным договора продажи недвижимости¹.

Переход прав собственности на жилое помещение от бывшего к новому владельцу (отчуждение) может производиться несколькими способами.

Отчуждение может производиться посредством следующих сделок с жилым помещением:

- купля-продажа,
- дарение,
 - мена,
- рента,
 - передача жилья по наследству.

Жилые помещения (квартиры, дома) — это недвижимое имущество. Право собственности на недвижимость, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Право собственности бессрочно. Права всех собственников защищаются равным образом. Чтобы иметь гражданские права, и в том числе право соб-

¹ При разрешении споров в суде, связанных с возникновением и прекращением права собственности на недвижимость, суды должны исходить из того, что до государственной регистрации перехода права собственности покупатель по договору продажи недвижимости, исполненному сторонами, не вправе распоряжаться данным имуществом, поскольку право собственности на это имущество до момента государственной регистрации сохраняется за продавцом.

ственности, гражданин должен быть правоспособным, а чтобы полностью самостоятельно их осуществлять, нужно быть дееспособным. Право собственности на жилое помещение возникает только на основаниях, предусмотренных законом (по договору приватизации, купли-продажи, дарения и др., в порядке наследования, при новом строительстве и др.). Для подтверждения права собственности на жилое помещение служат правоустанавливающие документы. Состав этих документов зависит от того, каким образом получено в собственность данное жилое помещение.

Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены ЖК РФ. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества (в том числе и жилого помещения) любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе (ст. 209 ГК РФ):

1) отчуждать свое имущество в собственность другим лицам (например, по договорам купли-продажи, дарения, мены, ренты, а также по завещанию и др.);

2) передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом (например, сдавать жилое помещение в найм, аренду);

3) отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Однако при этом собственник должен использовать жилое помещение только для проживания граждан. Подобное ограничение прав собственника жилого помещения установлено гражданским законодательством (ст. 288 ГК РФ). 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 (ст. 288.ГК РФ). Собственник жилого помещения не вправе нарушать права и интересы других лиц. Собственник квартиры не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру.

В соответствии со ст. 30 ЖК РФ собственник жилого помещения вправе предоставить во владение или в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину

192 на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований гражданского и жилищного законодательства.

Собственник жилого помещения несет бремя содержания этого помещения и, если это квартира, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме. Если это комната в коммунальной квартире, то ее собственник несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором.

Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником §8.2 жилого помещения

К членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника (ст. 31 ЖК РФ). Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи.

Члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность

Дееспособные члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Статья 21 ГК РФ определила *дееспособность* как способность гражданина своими действиями приобретать и осуще-

ствлять гражданские права, создавать для себя гражданские обязанности и исполнять их. Она возникает в полном объеме с наступлением совершеннолетия, т.е. по достижении гражданином восемнадцатилетнего возраста, и включает в себя способность гражданина к совершению им различных сделок, не нарушающих права других лиц (делкоспособность) и способность нести ответственность за совершение им неправомерных действий (деликтоспособность). Так же как и правоспособность, она не зависит от пола граждан, их социального положения, отношения к религии и т.н., но зависит от возраста гражданина и психического состояния его здоровья. Поэтому у всех граждан она может быть различной.

В зависимости от указанных обстоятельств законом предусмотрена:

- полная дееспособность гражданина;
- дееспособность гражданина в возрасте от 14 до 18 лет;
- дееспособность гражданина в возрасте от 6 до 14 лет;
- недееспособность гражданина;
- ограниченная дееспособность гражданина.

Полная дееспособность гражданина, как указывалось ранее, возникает при наступлении совершеннолетия, т.е. достижения восемнадцатилетнего возраста. С этого момента он самостоятельно и сознательно совершает разрешаемые законом действия по поводу имущественных и личных неимущественных прав, несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых им по различным обязательствам предусмотренную законом ответственность. Вместе с тем в некоторых случаях законом установлено правило, согласно которому отдельные граждане могут приобретать полную дееспособность и до достижения ими совершеннолетия.

Так, гражданин, не достигший 18 лет, приобретает дееспособность в полном объеме в двух случаях:

— со времени, когда законом допускается вступление в брак до достижения 18 лет (п. 2 ст. 21 ГК РФ);

— когда несовершеннолетний, достигший 16 лет, объявлен полностью дееспособным (эмансипация) (п. 1 ст. 27 ГК РФ). Это возможно, если он работает по трудовому договору, в том числе по контракту, или с согласия родителей, усыновителей или попечителей занимается предпринимательской деятельностью. Объявление его таковым производится по решению органа опеки и попечительства при наличии на то согласия обоих родителей несовершеннолетнего, а при отсутствии такого согласия — по решению суда. Отметим, что законные представители эмансипированного несо-

194 совершеннолетнего не несут по принятым им на себя обязательствам ответственность, а также по обязательствам, возникшим вследствие причинения им вреда другим лицам. С момента приобретения дееспособности в полном объеме гражданин вправе самостоятельно без вмешательства иных лиц совершать различные действия, не запрещенные законом, принимать на себя и исполнять любые гражданские обязанности

Действие положений ч. 4 ст. 31 ЖК РФ 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 договором¹.

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

По истечении срока пользования жилым помещением, установленного решением суда, соответствующее право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается, если иное не установлено соглашением между собственником и данным бывшим членом его семьи. До истечения указанного срока право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается одновременно с прекращением права собственности на данное жилое помещение этого собственника или, если

отпали обстоятельства, послужившие основанием для сохранения такого права, на основании решения суда.

Бывший член семьи собственника, пользующийся жилым помещением на основании решения суда, имеет права, несет обязанности и ответственность, предусмотренные жилищным законодательством. Гражданин, пользующийся жилым помещением на основании соглашения с собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

§ 8.3 Пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу

Гражданин, которому по завещательному отказу предоставлено право пользования жилым помещением на указанный в соответствующем завещании срок, пользуется данным жилым помещением наравне с собственником данного жилого помещения (ст. 33 ЖК РФ).

Согласно ст. 1137 ГК РФ завещатель вправе в завещании возложить на одного или нескольких наследников по завещанию или по закону исполнение за счет наследства какой-либо обязанности имущественного характера в пользу одного или нескольких лиц (отказополучателей), которые приобретают право требовать исполнения этой обязанности (завещательный отказ). Содержание завещания может исчерпываться исключительно завещательным отказом. Предметом завещательного отказа может быть:

- 1) передача отказополучателю в собственность, во владение на ином вещном праве или в пользование вещи, входящей в состав наследства;
- 2) передача отказополучателю входящего в состав наследства имущественного права;
- 3) приобретение для отказополучателя и передача ему иного имущества;
- 4) выполнение для него определенной работы или оказание ему определенной услуги;
- 5) осуществление в пользу отказополучателя периодических платежей и тому подобное.

Например, на наследника, к которому переходит жилой дом, квартира или иное жилое помещение, завещатель может возложить обязанность предоставить другому лицу на период жизни этого ли-

196 ца или на иной срок право пользования этим помещением или его определенной частью. Важно отметить, что при последующем переходе права собственности на имущество, входившее в состав наследства, к другому лицу право пользования этим имуществом, предоставленное по завещательному отказу, сохраняет силу¹.

По истечении установленного завещательным отказом срока пользования жилым помещением право пользования им у соответствующего гражданина прекращается, за исключением случаев, если право пользования данным жилым помещением у соответствующего гражданина возникло на ином законном основании. Дееспособный гражданин, проживающий в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу, несет солидарную с собственником такого жилого помещения ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования таким жилым помещением, если иное не предусмотрено соглашением между указанными собственником и гражданином.

Гражданин, проживающий в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу, вправе потребовать государственной регистрации права пользования жилым помещением, возникающего из завещательного отказа.

§8.4 Пользование жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением

Пожизненное содержание с иждивением подразумевает передачу получателем ренты плательщику принадлежащей ему (получателю) любой недвижимости в собственность под пожизненное содержание с иждивением. При этом действуют правила о пожизненной ренте. В обязанности плательщика при этом могут входить обеспечение потребностей получателя в жилье, питании, одежде, уход за ним (может быть предусмотрена и оплата ритуальных услуг). В договоре должна быть определена стоимость всего объема содержания с иждивением. При этом стоимость общего объема содержания

¹ Если отказополучатель умер до открытия наследства или одновременно с завещателем, либо отказался от получения завещательного отказа или не воспользовался своим правом на получение завещательного отказа в течение трех лет со дня открытия наследства, либо лишился права на получение завещательного отказа как недостойный, то наследник, обязанный исполнить завещательный отказ, освобождается от этой обязанности, за исключением случая, когда отказополучателю завещанием подназначен другой отказополучатель.

в месяц не может быть менее двух минимальных размеров оплаты труда, установленных законом. Договором пожизненного содержания с иждивением может быть предусмотрена возможность замены предоставления содержания с иждивением в натуре выплатой в течение жизни гражданина периодических платежей в деньгах (ст. 601 - 605 ГК РФ).

В соответствии со ст. 34 ЖК РФ гражданин, проживающий в жилом помещении на основании договора пожизненного содержания с иждивением, пользуется жилым помещением на условиях, которые предусмотрены ст. 33 ЖК РФ, если иное не установлено договором пожизненного содержания с иждивением. Иными словами, гражданин, проживающий в жилом помещении на основании договора пожизненного содержания с иждивением:

- пользуется данным жилым помещением наравне с собственником данного жилого помещения;
- несет солидарную с собственником такого жилого помещения ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования таким жилым помещением, если иное не предусмотрено соглашением между указанными собственником и гражданином.

КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

1. Какими правами и обязанностями обладает собственник жилого помещения?
2. Какими правами и обязанностями обладают граждане, проживающие совместно с собственником жилого помещения?
3. Какие действия вправе совершать собственник в отношении принадлежащего ему жилого помещения?
4. Сохраняется ли право пользования жилым помещением за бывшим членом семьи собственника?
5. Как осуществляется пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу?
6. Как осуществляется пользование жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением?

ТЕСТЫ

1. Отчуждение может производиться посредством:
 - а) купли-продажи;
 - б) дарения;
 - в) мены;
 - г) ренты;
 - д) передачи жилья по наследству;

- е) все, указанное в п. «а», «б» и «д»;
- ж) все, указанное в п. «а» — «д».

2. Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением:

- а) в соответствии с его назначением;
- б) в соответствии с пределами его использования, **установленными ЖК РФ**;
- в) в соответствии с пределами его использования, установленными законодательством субъекта РФ, на территории которого находится жилое помещение;
- г) все, указанное в п. «а» и «б»;
- д) все, указанное в п. «а» и «в».

3. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему жилого помещения:

- а) любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам;
- б) любые действия, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
- в) любые действия;
- г) все, указанное в п. «а» и «б».

4. Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение или пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину:

- а) на основании договора найма;
- б) на основании договора безвозмездного пользования;
- в) на любом законном основании;
- г) все, указанное в п. «а» и «б»;
- д) все, указанное в п. «а» - «в».

5. Собственник **жилого** помещения вправе предоставить во владение или пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение юридическому лицу:

- а) на основании договора аренды;
- б) на любом законном основании;
- в) на любом законном основании, с учетом требований гражданского и жилищного законодательства;
- г) все, указанное в п. «а» и «б»;
- д) все, указанное в п. «а» и «в».

6. Собственник жилого помещения обязан:

- а) нести бремя содержания этого помещения;

- б) поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним;
- в) соблюдать права и законные интересы соседей;
- г) соблюдать правила пользования жилыми помещениями;
- д) все, указанное в п. «а» — «в»;
- е) все, указанное в п. «а» — «г».

7. В случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования жильем за бывшим членом семьи собственника:

- а) автоматически сохраняется;
- б) сохраняется на один год;
- в) сохраняется на два года;
- г) не сохраняется;
- д) не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи.

8. По истечении срока пользования жилым помещением, установленного решением суда, право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника:

- а) продлевается;
- б) прекращается;
- в) прекращается, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи;
- г) прекращается, если иное не установлено решением суда.

Литература

1. Гражданское право: Учебник. Ч. 2 / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М., 1997. Гл. 34. Жилищное право.
2. Гришаев С.П. Ваше право собственности на жилой дом и квартиру М., 1995.
3. Грудцына Л.Ю. Ваш личный адвокат. Ростов на/Д.: Феникс, 2004.
4. Грудцына Л.Ю. Жилищное право России: Учебное пособие. М.: Эксмо, 2005.
5. Кичихина А.Н., Марткович И.Б., Щербакова Н.А. Жилищные права (пользование и собственность), комментарий, разъяснения. М.: Юрист, 1997.
6. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Под ред. Н.М. Коршунова. М.: Эксмо, 2005.
7. Крашенинников П.В. Российское жилищное законодательство: Учебно-практическое пособие с приложением основных законодательных актов. М., 1996.

9
глава

**ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО
СОБСТВЕННИКОВ
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

§9.1 **Право собственности на общее имущество
собственников 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);

— 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 (ст. 36 ЖК РФ).

Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен

нен правом ограниченного пользования другими лицами. Не допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до дня введения в действие ЖК РФ. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в многоквартирном доме. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

Порядок определения и приобретения долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме

§ 9.2

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (ч. 1 ст. 37 ЖК РФ). Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.

Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

- 1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- 2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

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

§9.3 Содержание общего имущества в многоквартирном доме

Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 39 ЖК РФ)

Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством РФ.

Согласно ст. 44 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся:

- 1) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;
- 3) принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме;
- 4) выбор способа управления многоквартирным домом;
- 5) другие вопросы, отнесенные ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Сроки и порядок проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 45 ЖК РФ).

Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из данных собственников.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);
- 3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- 4) повестка дня данного собрания;
- 5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

В соответствии со ст. 46 ЖК РФ решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных п. 1 – 3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ решений, которые

204 принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания. Решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме собственником, по инициативе которого было созвано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников помещений в данном доме и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений. Протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решения таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном ЖК РФ порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

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

В многоквартирном доме, все помещения в котором принадлежат одному собственнику, решения по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания собственников помещений в много-

квартирном доме, принимаются этим собственником единолично и оформляются в письменной форме. При этом положения настоящей главы, определяющие порядок и сроки подготовки, созыва и проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, не применяются, за исключением положений, касающихся сроков проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно ст. 47 ЖК РФ решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования — передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

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

В решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

Согласно ст. 48 ЖК РФ правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется собственником помещения в данном доме как лично, так и через своего представителя.

Представитель собственника помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов органов местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности на голосование. Доверенность на голосование должна содержать сведения о пред-

206 ставляемом собственнике помещения в соответствующем многоквартирном доме и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями п. 4 и 5 ст. 185 ГК РФ или удостоверена нотариально.

Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может осуществляться посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование. При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае если решение собственника по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

Изменение границ помещений

§ 9.4 в многоквартирном доме

Собственник помещения в многоквартирном доме при приобретении в собственность помещения, смежного с принадлежащим ему на праве собственности помещением в многоквартирном доме, вправе объединить эти помещения в одно помещение в порядке, установленном гл. 4 ЖК РФ. Границы между смежными помещениями могут быть изменены или эти помещения могут быть разделены на два и более помещений без согласия собственников других помеще-

ний в случае, если подобные изменение или раздел не влекут за собой изменение границ других помещений, границ и размера общего имущества в многоквартирном доме или изменение долей в праве общей собственности на общее имущество в этом доме (ст. 40 ЖК РФ). Лицо не может быть принудительно лишено права собственности, в связи с чем для совершения указанных действий необходимо согласие всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Так, противоречит данной норме распоряжение Мэра Москвы от 2 июля 1996 г. № 49/1-РМ «Об устройстве мансардных помещений под жилые цели в жилых домах в г. Москве», в соответствии с п. 3.3 которого при принятии решения о проведении работ по освоению чердачного пространства жилого дома (в результате таких работ чердачное пространство трансформируется в жилое помещение) о предстоящих работах должны быть уведомлены все собственники, проживающие в этом доме. Спорные вопросы с собственниками решаются в судебном порядке. При этом в распоряжении не предусматривается согласование данного вопроса со всеми собственниками помещений.

Положения ч. 2 ст. 40 ЖК РФ распространяется и на те случаи, когда собственник или собственники нескольких квартир на одной межквартирной лестничной площадке огораживают эту площадку и используют ее в качестве жилого помещения. Если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство или перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

§9.5 Содержание общего имущества в коммунальной квартире

Согласно ст. 43 ЖК РФ собственники комнат в коммунальной квартире несут бремя расходов на содержание общего имущества в данной квартире. Согласно ст. 249 ГК РФ каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению. Собственник комнат в коммунальной квартире несет расходы на содержание общего имущества пропорционально размеру общей площади принадлежащей ему на праве собственности комнаты.

В соответствии с п. 12 Постановления Правительства РФ от 30 июля 2004 г. № 392 «О порядке и условиях оплаты гражданами жилья и коммунальных услуг» размеры платы за содержание жилья, за ремонт жилья определяются как произведение соответствующей цены на общую площадь жилого помещения. При проживании граждан в коммунальных квартирах и отдельных комнатах в общежитиях размер платы определяется как произведение соответствующей цены на жилую площадь занимаемых жилых помещений.

Порядок осуществления прав собственниками комнат в коммунальной квартире и бремя несения расходов нормативными правовыми актами подробно не регламентируются в отличие от прав нанимателя комнаты в коммунальной квартире в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в РСФСР, утвержденными постановлением Совета Министров РСФСР от 25 сентября 1985 г. № 415. В соответствии с п. 12-14 Правил в квартирах, где проживают несколько нанимателей, кухня, ванная и туалетная комнаты, коридоры, подсобные помещения являются местами общего пользования. Все граждане, проживающие в таких квартирах, имеют равные права и обязанности по пользованию указанными помещениями и оборудованием, установленным в них. Порядок пользования местами общего пользования в квартире, где проживают несколько нанимателей, а также очередность уборки этих помещений устанавливаются по взаимному соглашению. В квартире, где проживают несколько нанимателей, распределение общих расходов за освещение, телефон коллективного пользования, отопление, газ (в квартирах, где расчеты за газ производятся по счетчику), а также за ремонт мест общего пользования производятся по соглашению между нанимателями жилых помещений. При отсутствии соглашения указанные расходы распределяются:

а) плата за электроэнергию в жилых комнатах при общем счетчике — пропорционально мощности световых точек и бытовых электроприборов каждой нанимателя;

б) плата за телефон коллективного пользования по числу проживающих в квартире, пользующихся телефоном, независимо от количества переговоров. Междугородные телефонные разговоры оплачиваются лицом, производившим разговоры;

в) плата за отопление — пропорционально площади отапливаемых помещений,

г) плата за газ (в квартирах, где расчеты за газ производятся по счетчику), освещение и ремонт мест общего пользования квартиры — по числу жильцов (включая детей, независимо от возраста,

поднаймателей, временных жильцов и других лиц, проживающих в квартире свыше месяца).

Споры между жильцами в квартире, где проживают несколько нанимателей, связанные с распределением общих расходов по оплате коммунальных услуг, об осуществлении порядка пользования местами общего пользования, рассматриваются судом. В этом случае, если собственники не могут договориться о несении бремени расходов, их спор разрешается в судебном порядке. В договоре о распределении бремени расходов между собственниками может быть определен порядок пользования общим имуществом в коммунальной квартире. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в коммунальной квартире, бремя которых несет собственник комнаты в данной квартире, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в данной квартире указанного собственника. Собственникам комнат в коммунальной квартире принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данной квартире, используемые для обслуживания более одной комнаты (ст. 41 ЖК РФ). Изменение размера общего имущества в коммунальной квартире возможно только с согласия всех собственников комнат в данной квартире путем ее переустройства или перепланировки.

Порядок определения долей в праве общей собственности на общее имущество § 9.6 в коммунальной квартире

Право общей долевой собственности на общее имущество коммунальной квартиры возникает в силу приобретения комнаты в коммунальной квартире и не требует самостоятельной регистрации. Право собственности на коммунальную квартиру в целом не возникает, за исключением случаев, когда коммунальная квартира в связи с приобретением всех помещений в квартире одним собственником трансформируется в единый объект — квартиру, право собственности на которую в целом подлежит государственной регистрации.

Доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире следует судьбе комнаты (комнат) и не может быть выделена, отчуждена отдельно от жилого помещения, как и общее имущество в многоквартирном доме. Доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире пропорциональна размеру общей площади указан-

210 ной комнаты (ст. 42 ЖК РФ). Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме, пропорциональна сумме размеров общей площади указанной комнаты и определенной в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире этого собственника площади помещений, составляющих общее имущество в данной квартире.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире следует судьбе права собственности на указанную комнату. При переходе права собственности на комнату в коммунальной квартире доля в праве общей собственности на общее имущество в данной квартире нового собственника такой комнаты равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такой комнаты.

Собственник комнаты в коммунальной квартире не вправе:

- 1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в данной квартире;
- 2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в данной квартире, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанную комнату.

При продаже комнаты в коммунальной квартире остальные собственники комнат в данной коммунальной квартире имеют преимущественное право покупки отчуждаемой комнаты в порядке и на условиях, которые установлены ГК РФ

В отличие от осуществления права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме сосособственник общего имущества в коммунальной квартире имеет преимущественное право покупки отчуждаемой комнаты. Преимущественное право покупки применяется при отчуждении комнаты путем заключения договора купли-продажи или мены и не применяется при заключении договора дарения. В соответствии со ст. 250 ГК РФ при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов.

Продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на

которых продает ее. Если остальные участники долевой собственности откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца, продавец вправе продать свою долю любому лицу. При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

При продаже комнаты постороннему лицу для регистрации перехода права собственности в регистрирующий орган должны быть представлены документы, подтверждающие, что продавец доли извещил в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою комнату с указанием цены и других условий, на которых продает ее. К заявлению о государственной регистрации могут прилагаться документы, подтверждающие отказ остальных собственников комнат в коммунальной квартире от покупки комнаты и оформленные в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, или нотариально заверенные. В этом случае государственная регистрация права проводится независимо от срока, прошедшего с момента извещения продавцом доли остальных участников долевой собственности. В случае если к заявлению о государственной регистрации не приложены документы, подтверждающие отказ остальных собственников комнат в коммунальной квартире от покупки комнаты, регистратор прав обязан приостановить государственную регистрацию до истечения месяца со дня извещения продавцом остальных собственников, если на день подачи заявления о государственной регистрации такой срок не истек¹. Уступка преимущественного права покупки доли не допускается.

КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

1. Когда возникает право собственности на общее имущество собственников в многоквартирном доме?
2. В каком порядке приобретается доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме?
3. Что относится к общему имуществу в многоквартирном доме?
4. Что относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме?
5. Что должно быть указано в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме?

¹ См.: Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под общ. ред. Н.М. Коршунова. М.: Эксмо, 2005. С. 95.

6. Как распределяются расходы за освещение, телефон и газ в квартире, где проживают несколько нанимателей?

7. Как устанавливается порядок пользования местами общего пользования в квартире, где проживают несколько нанимателей?

8. Когда возникает право общей долевой собственности на общее имущество коммунальной квартиры?

9. Какое преимущественное право есть у сособственника общего имущества в коммунальной квартире?

10. Перечислите права и обязанности собственника комнаты в коммунальной квартире.

ТЕСТЫ

1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности.

- а) межквартирные лестничные площадки и лестницы;
- б) лифты, лифтовые и иные шахты;
- в) коридоры, технические **ЭТАЖИ**;
- г) чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- д) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома;
- е) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- ж) 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;
- з) все, указанное в п. «а»–«ж»;
- и) все, указанное в п. «а» — «е».

2. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

- а) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в доме;
- б) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в доме;
- в) совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение;
- г) все, указанное в п. «а»-- «в»;
- д) все, указанное в п. «а» и «б».

3. Органом управления многоквартирным домом является:

- а) общее собрание собственников и нанимателей жилых помещений;
- б) общее собрание собственников жилых помещений;

в) дирекция, избираемая на общем собрании собственников жилых помещений;

г) исполнительный комитет, избираемый на общем собрании собственников жилых помещений.

4. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся:

а) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома, строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте общего имущества;

б) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;

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

г) выбор способа управления многоквартирным домом;

д) все, указанное в п. «а» — «г»;

е) все, указанное в п. «а» — «в».

5. В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны:

а) сведения о лице, по инициативе которого созывается собрание;

б) форма проведения данного собрания;

в) дата, место, время проведения собрания;

г) повестка дня;

д) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на собрании;

е) все, указанное в п. «а» — «г»;

ж) все, указанное в п. «а» — «д».

6. В квартире, где проживают несколько нанимателей, распределение общих расходов на освещение, телефон коллективного пользования, отопление, газ (в квартирах, где расчеты за газ производятся по счетчику), а также на ремонт мест общего пользования производятся:

а) по соглашению между нанимателями жилых помещений;

б) по судебному решению;

в) по решению органа государственной власти или органа местного самоуправления;

г) нанимателем, постоянно проживающим в квартире.

7. Собственник комнаты в коммунальной квартире не вправе:

а) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в данной квартире;

б) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в данной квартире;



в) совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанную комнату;

г) все, указанное в п. «а» и «б»;

д) все, указанное в п. «а» - «в»

Литература

1. Гражданское право. Учебник. Ч. 2 Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М., 1997 Гл. 34. Жилищное право.
2. *Гришаев СИ.* Ваше право собственности на жилой дом и квартиру М., 1995.
3. *Грудцына Л.Ю.* Ваш личный адвокат. Ростов на/Д.: Феникс, 2004.
4. *Грудцына Л.Ю.* Жилищное право России: Учебное пособие. М.: Эксмо, 2005.
5. *Грудцына Л.Ю.* Новое жилищное законодательство в вопросах и ответах. М.: Эксмо, 2005.
6. *Кичихин А.Н., Марткович И.Б., Щербакова Н.А.* Жилищные права (пользование и собственность), комментарий, разъяснения. М.: Юрист, 1997.
7. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Под ред. Н.М. Коршунова. М.: Эксмо, 2005.
8. *Крашенинников П. В.* Российское жилищное законодательство: Учебно-практическое пособие с приложением основных законодательных актов. М., 1996.
9. *Толстой Ю.К.* Жилищное право: Учебное пособие. М., 1996.
10. *Трубников П.Я.* Судебное разбирательство гражданских дел отдельных категорий. М., 1996.

Раздел III

ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

10

глава

ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ПО ДОГОВОРУ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА

§ 10.1 Основания и порядок предоставления

По договору социального найма предоставляется жилое помещение государственного или муниципального жилищного фонда (ч. 1 ст. 49 ЖК РФ). По договору социального найма жилого помещения одна сторона — собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда (действующие от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне — гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных Жилищным кодексом РФ (ст. 60 ЖК РФ).

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

Малоимущие граждане — это граждане, признанные таковыми органом местного самоуправления в порядке, установленном законом соответствующего субъекта РФ, с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению.

Жилые помещения жилищного фонда РФ или жилищного фонда субъекта РФ по договорам социального найма предоставляются иным определенным федеральным законом или законом субъекта РФ категориям граждан, признанных по установленным ЖК РФ или федеральным законом или законом субъекта РФ основаниям

216 нуждающимися в жилых помещениях. Данные жилые помещения предоставляются в установленном ЖК РФ порядке, если иной порядок не предусмотрен указанным федеральным законом или законом субъекта РФ. Категориям граждан, указанным в норме ч. 3 ст. 49 ЖК РФ, могут предоставляться по договорам социального найма жилые помещения муниципального жилищного фонда органами местного самоуправления в случае наделения данных органов в установленном законодательством порядке государственными полномочиями на обеспечение указанных категорий граждан жилыми помещениями. До вступления в силу Жилищного кодекса РФ (до 1 марта 2005 г.) жилые помещения по договору социального найма могли предоставляться не только малоимущим, но и другим гражданам, нуждающимся в жилых помещениях.

Согласно ст. 6 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» с 1 марта 2005 г. принятие на учет граждан в целях последующего предоставления им по договорам социального найма жилых помещений в государственном или муниципальном жилищном фонде осуществляется по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Жилищным кодексом Российской Федерации. Однако граждане, принятые на учет до 1 марта 2005 г. 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 вследствие утраты ими оснований, которые до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации давали им право на получение жилых помещений по договорам социального найма. Те новые основания и ограничения, которые предусмотрены Жилищным кодексом РФ, не влияют на право гражданина получить жилое помещение по договору социального найма. Иными словами, если гражданин не является малоимущим и до 1 марта 2005 г. был принят на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении, то он не утратит право на получение жилого помещения по договору социального найма

Жилые помещения муниципального жилищного фонда по договорам социального найма предоставляются указанным категориям граждан в установленном ЖК РФ порядке, если иной порядок не предусмотрен федеральным законом или законом субъекта РФ. Жилые помещения по договорам социального найма не предоставляются иностранным гражданам, лицам без гражданства, если международным договором РФ не предусмотрено иное.

§ 10.2 | Норма предоставления жилого помещения

Ранее ст. 38 Жилищного кодекса РСФСР устанавливала норму жилой площади в размере 12 кв. м на одного человека. Эта норма являлась предельным размером предоставляемой жилой площади. На практике жилое помещение предоставляется в Российской Федерации гражданам в размере от 9 до 12 кв. м. жилой площади. В некоторых регионах предоставление жилья осуществлялось по общей площади, в качестве «социальной нормы площади жилья».

Действующее законодательство предусматривает следующие виды жилищных норм:

- 1) норма предоставления (норма предоставления жилой площади по договору социального найма),
- 2) учетная норма (норма для принятия на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий),
- 3) социальная норма (стандарт социальной нормы для расчета компенсаций по оплате жилья коммунальных услуг).

Согласно ч. 1 ст. 50 ЖК РФ *нормой предоставления площади жилого помещения по договору социального найма* является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма. Норма предоставления устанавливается органом местного самоуправления в зависимости от достигнутого в соответствующем муниципальном образовании уровня обеспеченности жилыми помещениями, предоставляемыми по договорам социального найма, и других факторов.

Например, согласно ст. 12 Закона г. Москвы от 11 марта 1998 г. № 6 «Основы жилищной политики города Москвы», а также п. 5 Положения о порядке улучшения жилищных условий граждан в городе Москве, утвержденного постановлением Московской городской Думы от 31 января 2001 г. № 12, *норма предоставления жилого помещения в Москве* (социальная норма) составляет 18 кв. м общей площади на одного человека, а норма постановки на учет по улучшению жилищных условий составляет 10 кв. м общей площади на каждого проживающего. Федеральными законами, законами субъектов РФ, устанавливающими порядок предоставления жилых помещений по договорам социального найма указанным в ч. 3 ст. 49 ЖК РФ категориям граждан, данным категориям граждан могут быть установлены иные нормы предоставления. Размер общей площади квартиры определяется как сумма площадей всех помещений квартиры, включая площадь жилых комнат и мест общего пользования в квартире.

Места общего пользования квартиры вспомогательные нежилые помещения, предназначенные для обслуживания только этой квартиры, в том числе кухня, внутриквартирный коридор, передняя, санитарно-гигиенические помещения, иные подсобные помещения. Гражданам, страдающим тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, и иным категориям граждан, предусмотренным федеральным законодательством, предоставляется дополнительная площадь в виде отдельной комнаты или в размере 18 кв. м общей площади, если иное не установлено федеральным законодательством.

При определении размера предоставляемого жилого помещения учитываются жилые помещения (доли в праве на жилые помещения), в отношении которых граждане и члены их семей обладают самостоятельным правом пользования, а также гражданско-правовые сделки, совершенные гражданами и членами их семей с принадлежащими им жилыми помещениями (долями в праве на жилые помещения) за период, установленный законодательством города Москвы. Иные нормы предоставления определены ст. 15 Федерального закона от 27 мая 1998 г. № 76-ФЗ «О статусе военнослужащих» — офицеры в воинских званиях полковник, ему равном и выше, командиры воинских частей и некоторые другие категории военнослужащих имеют право на дополнительную общую площадь жилого помещения — не менее 15 и не более 25 кв. м. Во исполнение Федерального закона от 24 ноября 1995 г. № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» Постановлением Правительства РФ от 28 февраля 1996 г. № 214 утвержден «Перечень заболеваний, дающих инвалидам, страдающим ими, право на дополнительную жилую площадь в виде отдельной комнаты».

§ 10.3 Учетная норма площади жилого помещения

Учетная норма площади жилого помещения — это минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется уровень обеспеченности граждан общей площадью жилого помещения в целях их принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Учетная норма устанавливается органом местного самоуправления. Размер такой нормы не может превышать размер нормы предоставления, установленной данным органом.

Норма постановки на учет (учетная норма) в г. Москве устанавливается в размере 10 кв. м общей площади для отдельных квартир. Норма постановки на учет устанавливается в размере 15 кв. м общей площади для квартир коммунального заселения и квартир

гостиничного типа (п. 4,5 ст. 2 Закона г. Москвы от 15 января 2003 г. № 22 «Об улучшении жилищных условий жителей города Москвы»). Федеральный стандарт социальной нормы площади жилья (для определения размера оплаты жилья и коммунальных услуг) определяется исходя из следующих норм обеспеченности населения жильем: 18 кв. м общей площади жилья на одного члена семьи, состоящей из трех и более человек, 42 кв. м — на семью из двух человек, 33 кв. м — на одиноко проживающих граждан. Органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе в соответствии с законодательством Российской Федерации устанавливать региональные стандарты социальной нормы площади жилья, равно как и делегировать такое право органам местного самоуправления. Однако при перераспределении средств федерального бюджета между субъектами Российской Федерации Правительство Российской Федерации будет руководствоваться федеральным стандартом (Указ Президента РФ от 28 апреля 1997 г. № 425 «О реформе жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации»).

Определение учетной нормы и нормы предоставления имеет важное юридическое значение. Так, согласно ч. 1 ст. 80 Жилищного кодекса РФ 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, в соответствии со ст. 81 Жилищного кодекса РФ наниматель по договору социального найма имеет право на предоставление ему жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого жилого помещения при условии, что площадь занимаемого помещения составляет более нормы предоставления, приходящейся на каждого члена семьи.

§ 10.4 Основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма

Гражданами, нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, признаются (ч. 1 ст. 51 ЖК РФ):

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

220 лых помещений или членами семьи собственника жилого помещения;

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

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

4) являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма или собственниками жилых помещений, членами семьи собственника жилого помещения, проживающими в квартире, занятой несколькими семьями, если в составе семьи имеется больной, страдающий тяжелой формой хронического заболевания, при которой совместное проживание с ним в одной квартире невозможно, и не имеющими иного жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или принадлежащего на праве собственности.

Перечень соответствующих заболеваний устанавливается Правительством РФ. Согласно Приложению № 3 к постановлению Московской городской Думы от 31 января 2001 г. № 12 «Перечень нормативных документов, дающих гражданам право на дополнительную площадь по состоянию здоровья» право на дополнительную площадь имеют граждане, заболевания которых перечислены в следующих трех нормативных актах:

1) постановление Правительства РФ от 28 февраля 1996 г. № 214 «Об утверждении Перечня заболеваний, дающих инвалидам, страдающим ими, право на дополнительную жилую площадь в виде отдельной комнаты»;

2) постановление ВЦИК и СНК РСФСР от 28 февраля 1930 г. «О праве пользования дополнительной жилой площадью»;

3) циркуляр НКВД РСФСР от 13 января 1928 г. № 27 и НКЗдрава РСФСР от 19 января 1928 г. № 15 «Список болезней, дающих право лицам, страдающим ими, пользования дополнительной комнатой или дополнительной жилой площадью».

Улучшение жилищных условий граждан производится с учетом всех имеющихся в пользовании у граждан и членов их семей жилых помещений, в том числе принадлежащих им на праве собственности, а также с учетом гражданско-правовых сделок, совершенных ими с жилыми помещениями. Супруги и их несовершеннолет-

ние дети, независимо от места регистрации, являются членами одной семьи.

Для принятия на учет по улучшению жилищных условий гражданин должен подать в жилищный орган по своему месту жительства заявление. Помимо этого, гражданин, а также члены его семьи обязаны предоставить сведения о жилых помещениях, гражданско-правовых сделках, совершенных с жильем за пять лет, предшествующих постановке на учет (п. 18 Положения о порядке улучшения жилищных условий граждан в городе Москве, утвержденного постановлением Московской городской Думы от 31 января 2001 г. № 12).



Согласно п. 23 Положения о порядке улучшения жилищных условий граждан в городе Москве граждане подлежат постановке на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по истечении пяти лет после совершения действий, приведших к ухудшению жилищных условий и в результате которых на каждого проживающего стало приходиться менее нормы постановки на учет. К подобным действиям относятся, в частности, изменение состава семьи в результате вселения иных лиц.

В отношении вселения по месту жительства супруга, детей и престарелых родителей п. 23.1 Положения устанавливает особые правила. Не считается ухудшением жилищных условий вселение таких лиц, если до вселения они:

- не имели жилья в пользовании, в том числе на праве собственности;
 - обладали правом пользования жильем, но не были обеспечены им по норме предоставления;
 - обладали правом пользования жильем, признанным в установленном порядке непригодным для постоянного проживания;
 - безвозмездно передали жилье, находившееся в их пользовании (в том числе на праве собственности), органам государственной власти или органам местного самоуправления в установленном законом порядке либо жилое помещение было изъято этими органами для государственных или муниципальных нужд. Согласно п. 18 Положения о порядке улучшения жилищных условий граждан в городе Москве, утвержденного постановлением Московской городской Думы от 31 января 2001 г. № 12, для принятия на учет по улучшению жилищных условий гражданин обязан подать в жилищные органы по месту своего жительства (жилищная комиссия при районной управе) заявление, к которому прилагаются следующие документы:
- выписка из домовой книги;

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

Заявление регистрируется в Книге регистрации заявлений граждан о принятии на учет, нуждающихся в улучшении жилищных условий. Поступившее заявление гражданина проверяется в органах местного самоуправления общественной комиссией по жилищным вопросам. По результатам обследования составляется акт проверки жилищных условий, в котором должно быть указано, в частности, в каком доме находится жилое помещение, размер занимаемого жилого помещения, количество комнат, степень благоустройства дома (жилого помещения). В акте указываются все граждане, поставленные на регистрационный учет. Жилищная районная комиссия рассматривает заявление и материалы проверки жилищных условий и вносит главе управы рекомендательное предложение о принятии гражданина на учет или отказе в постановке на учет органу местного самоуправления.

Заявления о принятии на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, рассматриваются в течение одного месяца. О принятом решении гражданам сообщается в письменной форме. Принятые на учет граждане включаются в книги учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, которые ведутся в органах местного самоуправления как документы строгой отчетности по установленной форме. На каждого гражданина, принятого на учет, заводится учетное дело, которое содержит все необходимые документы, являющиеся основанием для постановки на учет. При наличии у гражданина или членов его семьи нескольких жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма или принадлежащих им на праве собственности, определение уровня обеспеченности общей площадью жилого помещения осуществляется исходя из суммарной общей площади всех указанных жилых помещений. Согласно п. 13 Положения о порядке улучшения жилищных условий граждан в городе Москве, утвержденного постановлением Московской городской Думы от 31 января 2001 г. № 12, граждане признаются нуждающимися в улучшении жилищных условий, если они проживают в Москве и занимают:

1) жилые помещения размером менее 10 кв. м общей площади на одного человека;

2) отдельные квартиры, если среди проживающих имеются больные, страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, при условии, что на каждого проживающего прихо-

дится менее 10 кв. м общей площади с учетом права каждого больного на пользование дополнительной площадью в соответствии с правовыми актами Российской Федерации и города Москвы.

Согласно п. 2 Правил предоставления льгот инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов, по обеспечению их жилыми помещениями, оплате жилья и коммунальных услуг, утвержденных постановлением Правительства РФ от 27 июля 1996 г. № 901, основаниями признания инвалидов и семей, имеющих детей-инвалидов, нуждающимися в улучшении жилищных условий для принятия на учет, являются:

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

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

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

Согласно ст. 17 Федерального закона от 24 ноября 1995 г. № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» инвалиды и семьи, имеющие детей-инвалидов, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, принимаются на учет и обеспечиваются жилыми помещениями с учетом льгот, предусмотренных российским законодательством. Инвалиды имеют право на дополнительную жилую площадь в виде отдельной комнаты в соответствии с перечнем заболеваний, утверждаемым Правительством РФ. Указанное право учитывается при постановке на учет для улучшения жилищных условий и предоставлении жилого помещения в домах государственного или муниципального жилищного фонда.

§ 10.5 Принятие на учет и отказ в принятии на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях

В соответствии со ст. 52 ЖК РФ жилые помещения по договорам социального найма предоставляются гражданам, которые приняты на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, за исключением установленных ЖК РФ случаев.

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

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

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

Решение о принятии на учет или об отказе в принятии на учет должно быть принято по результатам рассмотрения заявления о принятии на учет и иных представленных в соответствии с ч. 4 ст. 52 ЖК РФ документов органом, осуществляющим принятие на учет, не позднее чем через 30 рабочих дней со дня представления указанных документов в данный орган,

Орган, осуществляющий принятие на учет, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о принятии на учет выдает или направляет гражданину, подавшему соответствующее заявление о принятии на учет, документ, подтверждающий принятие такого решения. Порядок ведения органом местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях устанавливается законом соответствующего субъекта РФ.

Граждане, которые с намерением приобретения права состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях совершили действия, в результате которых такие граждане могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, принимаются на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях не ранее чем через

пять лет со дня совершения указанных намеренных действий (ст. 53 ЖК РФ).

Согласно ст. 54 ЖК РФ отказ в принятии граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях допускается в случае, если:

- 1) не представлены предусмотренные ч. 4 ст. 52 ЖК РФ документы;
- 2) представлены документы, которые не подтверждают право соответствующих граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях;
- 3) не истек предусмотренный ст. 53 ЖК РФ срок.

Решение об отказе в принятии на учет должно содержать основания такого отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные ч. 1 ст. 54 ЖК РФ.

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

§10.6 Сохранение за гражданами права состоять на учете и снятие граждан с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях

Согласно ст. 55 ЖК РФ право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях сохраняется за гражданами до получения ими жилых помещений по договорам социального найма или до выявления предусмотренных ст. 56 ЖК РФ оснований снятия их с учета.

Граждане снимаются с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях в случае (ст. 56 ЖК РФ):

- 1) подачи ими по месту учета заявления о снятии с учета;
- 2) утраты ими оснований, дающих им право на получение жилого помещения по договору социального найма;
- 3) их выезда на место жительства в другое муниципальное образование, за исключением случаев изменения места жительства в пределах городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга;
- 4) получения ими в установленном порядке от органа государственной власти или органа местного самоуправления бюджетных средств на приобретение или строительство жилого помещения;

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

6) выявления в представленных ими документах в орган, осуществляющий принятие на учет, сведений, не соответствующих действительности и послуживших основанием принятия на учет, а также неправомερных действий должностных лиц органа, осуществляющего принятие на учет, при решении вопроса о принятии на учет.

Решения о снятии с учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях должны быть приняты органом, на основании решений которого такие граждане были приняты на данный учет, не позднее чем в течение 30 рабочих дней со дня выявления обстоятельств, являющихся основанием принятия таких решений. Решения о снятии с учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях должны содержать основания снятия с такого учета с обязательной ссылкой на обстоятельства, предусмотренные ч. 1 ст. 56 ЖК РФ. Решения о снятии с учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях выдаются или направляются гражданам, в отношении которых приняты такие решения, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия таких решений и могут быть обжалованы указанными гражданами в судебном порядке.

Порядок предоставления жилых помещений по договорам социального найма гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях

§ 10.7

В соответствии с ч. 1 ст. 57 ЖК РФ жилые помещения предоставляются гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в порядке очередности исходя из времени принятия таких граждан на учет, за исключением следующих случаев.

Вне очереди жилые помещения по договорам социального найма предоставляются:

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

2) детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, по окончании их пребывания в образовательных и иных

учреждениях, в том числе в учреждениях социального обслуживания, в приемных семьях, детских домах семейного типа, при прекращении опеки (попечительства), а также по окончании службы в Вооруженных Силах РФ или по возвращении из учреждений, исполняющих наказание в виде лишения свободы;

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

Гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, жилые помещения по договорам социального найма предоставляются на основании решений органа местного самоуправления. Решения о предоставлении жилых помещений по договорам социального найма выдаются или направляются гражданам, в отношении которых данные решения приняты, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия данных решений. Решение о предоставлении жилого помещения по договору социального найма, принятое с соблюдением требований ЖК РФ, является основанием заключения соответствующего договора социального найма в срок, установленный данным решением.

По договору социального найма жилое помещение должно предоставляться гражданам по месту их жительства (в черте соответствующего населенного пункта) общей площадью на одного человека не менее нормы предоставления. Комнаты по договорам социального найма могут предоставляться только в случае, предусмотренном ч. 4 ст. 59 ЖК РФ. При определении общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма гражданину, имеющему в собственности жилое помещение, учитывается площадь жилого помещения, находящегося у него в собственности.

При предоставлении гражданину жилого помещения по договору социального найма учитываются действия и гражданско-правовые сделки с жилыми помещениями, совершение которых привело к уменьшению размера занимаемых жилых помещений или к их отчуждению. Указанные сделки и действия учитываются за установленный законом субъекта РФ период, предшествующий предоставлению гражданину жилого помещения по договору социального найма, но не менее чем за пять лет. Порядок определения общей площади предоставляемого жилого помещения в случаях, указанных в ч. 8 ст. 57 ЖК РФ, устанавливается законодательством субъектов РФ. При предоставлении жилых помещений по договорам социального найма заселение одной комнаты лицами разного пола, за исключением супругов, допускается только с их согласия (ч. 1 ст. 58 ЖК РФ). Жилое помещение по договору социального найма

- 228 может быть предоставлено общей площадью, превышающей норму предоставления на одного человека, но не более чем в два раза, если такое жилое помещение представляет собой одну комнату или однокомнатную квартиру либо предназначено для вселения гражданина, страдающего одной из тяжелых форм хронических заболеваний, указанных в предусмотренном п. 4 ч. 1 ст. 51 ЖК РФ перечне.

КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

1. Кто по закону является малоимущим гражданином?
2. Какие виды жилищных норм вы знаете?
3. Что такое социальная норма?
4. В чем разница между нормой предоставления и учетной нормой предоставления жилой площади?
5. Какова норма предоставления жилого помещения в Москве?
6. Какова норма постановки на учет в Москве по улучшению жилищных условий?
7. Что относится к местам общего пользования квартиры?
8. Какая дополнительная площадь предоставляется гражданам, страдающим тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, и иным категориям граждан, предусмотренным федеральным законодательством?
9. В каких случаях допускается отказ в принятии граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях?
10. В каких случаях граждане снимаются с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях?

ТЕСТЫ

Малоимущие граждане — это граждане, признанные таковыми органом местного самоуправления в порядке, установленном законом соответствующего субъекта РФ:

- а) с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи;
 - б) с учетом стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению;
 - в) с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, а также стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению;
 - г) все, указанное в п. «а» — «в»;
 - д) все, указанное в и. «а» и «в».
2. Существуют следующие виды жилищных норм:
- а) норма предоставления и учетная норма предоставления жилой площади;
 - б) социальная норма и учетная норма предоставления жилой площади;

в) социальная норма и норма предоставления жилой площади;
г) социальная норма, норма предоставления и учетная норма предоставления жилой площади.

3. Норма предоставления жилого помещения в Москве (социальная норма) составляет:

- а) 10 кв. м общей площади на одного человека;
- б) 12 кв. м общей площади на одного человека;
- в) 18 кв. м общей площади на одного человека;
- г) 20 кв. м общей площади на одного человека;
- д) 24 кв. м общей площади на одного человека.

4. Норма постановки на учет в Москве по улучшению жилищных условий составляет:

- а) 8 кв. м общей площади на каждого проживающего;
- б) 10 кв. м общей площади на каждого проживающего;
- в) 12 кв. м общей площади на каждого проживающего;
- г) 18 кв. м общей площади на каждого проживающего;
- д) 20 кв. м общей площади на каждого проживающего.

5. Размер общей площади квартиры определяется как:

- а) сумма площадей всех помещений квартиры, включая площадь жилых комнат и мест общего пользования в квартире;
- б) сумма площадей всех помещений квартиры, за исключением площади жилых комнат и мест общего пользования в квартире;
- в) сумма площадей всех помещений квартиры, за исключением площади мест общего пользования в квартире;
- г) сумма площадей всех помещений квартиры, за исключением балконов и лоджий.

6. К местам общего пользования квартиры относятся:

- а) кухня;
- б) внутриквартирный коридор;
- в) передняя;
- г) санитарно-гигиенические и иные подсобные помещения;
- д) все, указанное в п. «а» — «в»;
- е) все, указанное в п. «а» — «г».

7. Гражданам, страдающим тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, и иным категориям граждан, предусмотренным федеральным законодательством, предоставляется дополнительная площадь:

- а) в виде отдельной комнаты или в размере 10 кв. м общей площади;
- б) в виде отдельной комнаты или в размере 12 кв. м общей площади;
- в) в виде отдельной комнаты или в размере 18 кв. м общей площади;
- г) в виде отдельной комнаты.

8. Гражданами, нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, признаются:

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

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

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

г) являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма или собственниками жилых помещений, членами семьи собственника жилого помещения, проживающими в квартире, занятой несколькими семьями, если в составе семьи имеется больной, страдающий тяжелой формой хронического заболевания, при которой совместное проживание с ним в одной квартире невозможно, и не имеющими иного жилого помещения;

д) все, указанное в п. «а» — «в»;

е) все, указанное в п. «а» — «г».

9. Не считается ухудшением жилищных условий вселение по месту жительства супруга, детей и престарелых родителей, если до вселения они:

а) не имели жилья в пользовании, в том числе на праве собственности;

б) обладали правом пользования жильем, но не были обеспечены им по норме предоставления;

в) обладали правом пользования жильем, признанным в установленном порядке непригодным для постоянного проживания;

г) безвозмездно передали жилье органам государственной власти или органам местного самоуправления либо жилье было изъято для государственных или муниципальных нужд;

д) все, указанное в п. «а» — «з»;

е) все, указанное в п. «а» — «г».

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

а) не представлены предусмотренные ч. 4 ст. 52 ЖК РФ документы;

б) представлены документы, которые не подтверждают право соответствующих граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях;

в) не истек предусмотренный ст. 53 ЖК РФ срок;

- г) все, указанное в п. «а» и «б»;
- д) все, указанное в п. «а» — «в».

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

- а) подачи ими по месту учета заявления о снятии с учета;
- б) утраты ими оснований, дающих им право на получение жилого помещения по договору социального найма;
- в) их выезда на место жительства в другое муниципальное образование;
- г) получения ими от органа государственной власти или органа местного самоуправления бюджетных средств на приобретение или строительство жилого помещения;
- д) предоставления им от органа государственной власти или органа местного самоуправления земельного участка для строительства жилого дома;
- е) выявления в представленных документах сведений, не соответствующих действительности и послуживших основанием принятия на учет, а также неправомерных действий должностных лиц органа, осуществляющего принятие на учет, при решении вопроса о принятии на учет;
- ж) все, указанное в п. «а» — «г» и «е»;
- з) все, указанное в п. «а» — «е».

12. Вне очереди жилые помещения по договорам социального найма предоставляются:

- а) гражданам, жилые помещения которых признаны непригодными для проживания и ремонту или реконструкции не подлежат;
- б) детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, по окончании их пребывания в образовательных и иных учреждениях, а также по окончании службы в Вооруженных Силах РФ или по возвращении из учреждений, исполняющих наказание в виде лишения свободы;
- в) гражданам, страдающим тяжелыми формами хронических заболеваний;
- г) все, указанное в п. «а» — «в»;
- д) все, указанное в п. «а» и «в».

Литература

1. *Гришаев С.П.* Ваше право собственности на жилой дом и квартиру. М., 1995.
2. *Грудцына Л.Ю.* Ваш личный адвокат: решите проблему, не доводя до суда. Ростов на/Д.: Феникс, 2004.
3. Жилищное законодательство: Комментарий / Отв. ред. В.Ф. Яковлев, П.И. Седугин. М., 1991.

4. *Жуйков В.* Возникновение права собственности граждан на квартиры // Российская юстиция. 1993. № 15.

5. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Под ред. ИМ. Коршунова. М.: Эксмо, 2005.

6. *Крашенинников П. В.* Российское жилищное законодательство: Учебно-практическое пособие с приложениями основных законодательных актов. М., 1996

7. *Литовкин В. Н.* Право на жилище // Право и экономика. 1994. № 11-12.

8. *Марткович И. Б.* Жилищное право: Закон и практика. М., 1990.

9. *Марткович И. Б.* Право на жилище и его обеспечение: Учебное пособие по спецкурсу. М., 1983.

10. *Толстой Ю. К.* Жилищное право: Учебное пособие. М., 1996.

/ / СОЦИАЛЬНЫЙ НАЕМ ЖИЛОГО *глава* ПОМЕЩЕНИЯ

§111 Предмет и форма договора 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 (ст. 60 ЖК РФ).

Особенности договора социального найма состоят в следующем:

1) объектом договора является изолированное жилое помещение, что не является обязательным для договора коммерческого найма;

2) объект договора социального найма находится в жилищном фонде социального использования (государственном или муниципальном фонде);

3) в качестве наймодателя выступает орган государственной власти Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или местного самоуправления;

4) в качестве нанимателя выступает физическое лицо;

5) по требованию нанимателя и членов его семьи договор может быть заключен с одним из членов семьи. В случае смерти нанимателя или его выбытия из жилого помещения договор заключается с одним из членов семьи, проживающих в жилом помещении;

6) проживающие по договору социального найма жилого помещения совместно с нанимателем члены его семьи пользуются всеми правами и несут все обязанности по договору найма жилого помещения наравне с нанимателем;

7) плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения определяется в соответствии с едиными тарифами;

8) договор социального найма носит бессрочный характер, и другие особенности.

Норма ч. 3 ст. 60 ЖК РФ предусматривает дополнительные гарантии для нанимателей. Изменение оснований и условий, дающих право на получение жилого помещения по договору социального найма, не является основанием расторжения договора социального найма жилого помещения. Это имеет важное значение в связи с изменением Жилищным кодексом РФ оснований для получения жилого помещения. Комментируемая статья не предусматривает ограничений в изменении условий договора социального найма в случае изменения оснований и условий, дающих право на получение жилого помещения по договору социального найма. Такое изменение может быть связано, например, с изменением размера оплаты¹.

Договор социального найма жилого помещения заключается без установления срока его действия. Изменение оснований и условий, дающих право на получение жилого помещения по договору социального найма, не является основанием расторжения договора социального найма жилого помещения. Согласно ч. 1 ст. 61 ЖК РФ наниматель жилого помещения в многоквартирном доме по договору социального найма данного жилого помещения приобретает право пользования общим имуществом в этом доме.

Предметом договора социального найма жилого помещения должно быть жилое помещение (жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры). Самостоятельным предметом договора социального найма жилого помещения не могут быть изолированное жилое помещение, помещения вспомогательного использования, а также общее имущество в многоквартирном доме (ч. 2 ст. 62

¹ См.: Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под общ. ред. Н.М. Коршунова. М.: Эксмо, 2005. С. 127.

234 ЖК РФ). Договор социального найма жилого помещения заключается в письменной форме на основании решения о предоставлении жилого помещения жилищного фонда социального использования (ч. 1 ст. 63 ЖК РФ). Типовой договор социального найма жилого помещения утверждается Правительством РФ. Переход права собственности на занимаемое по договору социального найма жилое помещение, права хозяйственного ведения или права оперативного управления таким жилым помещением не влечет за собой расторжение или изменение условий договора социального найма жилого помещения (ст. 64 ЖК РФ).

§ 11.2 Права, обязанности и ответственность наймодателя

Наймодатель жилого помещения по договору социального найма имеет право требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Наймодатель жилого помещения по договору социального найма обязан:

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

Наймодатель жилого помещения по договору социального найма несет также иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством и договором социального найма жилого помещения.

В соответствии со ст. 66 ЖК РФ наймодатель жилого помещения по договору социального найма, не исполняющий обязанностей, предусмотренных жилищным законодательством и договором социального найма жилого помещения, несет ответственность, предусмотренную законодательством.

При неисполнении или ненадлежащем исполнении наймодателем жилого помещения по договору социального найма обязанностей по своевременному проведению капитального ремонта сданного внаем жилого помещения, общего имущества в многоквартирном доме и устройств, находящихся в жилом помещении и предназна-

ченных для предоставления коммунальных услуг, наниматель по своему выбору вправе потребовать уменьшения платы за пользование занимаемым жилым помещением, общим имуществом в многоквартирном доме, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков жилого помещения или общего имущества в многоквартирном доме, либо возмещения убытков, причиненных ненадлежащим исполнением или неисполнением указанных обязанностей наймодателя.

В случае нарушения обязанности наймодателя обеспечивать предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества наниматель вправе потребовать уменьшения размеров оплаты за услуги и возмещение убытков. В том случае, если данная обязанность нарушена по причине нарушения обязательств непосредственными исполнителями услуг, наниматель вправе предъявить свои требования наймодателю или исполнителю в соответствии с Законом РФ «О защите прав потребителей». Ответственность исполнителя определяется ГК РФ, Законом РФ «О защите прав потребителей», постановлением Правительства РФ от 26 сентября 1994 г. № 1099 «Об утверждении Правил предоставления коммунальных услуг и Правил предоставления услуг по вывозу твердых и жидких бытовых отходов». Так, в случае обнаружения недостатков в качестве предоставляемых услуг потребитель вправе потребовать от исполнителя уменьшения оплаты услуг. За нарушение установленных договором сроков устранения недостатков в качестве предоставляемых услуг или превышение допустимых перерывов в предоставлении услуг исполнитель обязан уплатить неустойку в размере 3% за каждый день просрочки, если срок или перерыв определен в днях, и один процент за каждый час просрочки, если срок или перерыв определен в часах. Исполнитель несет ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя в полном объеме, а также за моральный вред в размере и порядке, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации. Исполнитель освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления услуг, если докажет, что оно произошло вследствие непреодолимой силы (п. 6 Правил). Перечень мер гражданско-правовой ответственности наймодателя, предусмотренный ч. 2 ст. 66 ЖК РФ, не является исчерпывающим. Другие меры ответственности могут быть установлены договором социального найма жилого помещения.

§ 11.3 **Права, обязанности** **и ответственность нанимателя**

Права и обязанности нанимателя по договору социального найма жилого помещения определяются:

- Жилищным кодексом РФ,
- другими федеральными законами, в частности в ГК РФ (гл. 35 ГК РФ),
- договором социального найма.

Указами Президента РФ, постановлениями Правительства РФ и актами федеральных органов исполнительной власти не могут приниматься акты, устанавливающие права и обязанности нанимателя. Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в РСФСР, утвержденные постановлением СМ РСФСР от 25 сентября 1985 г. № 415, в части определения прав и обязанностей нанимателя не подлежат применению. Субъекты Российской Федерации и органы местного самоуправления не вправе принимать акты, регулирующие эти вопросы.

Наниматель жилого помещения по договору социального найма имеет право в установленном порядке:

- 1) вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц;
- 2) сдавать жилое помещение в поднаем;
- 3) разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов;
- 4) осуществлять обмен или замену занимаемого жилого помещения;
- 5) требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг (ст. 67 ЖК РФ).

Наниматель жилого помещения по договору социального найма также может иметь иные права, предусмотренные ЖК РФ, другими федеральными законами и договором социального найма.

Наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан:

- 1) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, которые установлены ЖК РФ;
- 2) обеспечивать сохранность жилого помещения;
- 3) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;
- 4) проводить текущий ремонт жилого помещения;
- 5) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;

б) информировать наймодателя в установленные договором сроки об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору социального найма.

Наниматель жилого помещения по договору социального найма несет также иные обязанности, предусмотренные ЖК РФ, другими федеральными законами и договором социального найма. Наниматель жилого помещения по договору социального найма, не исполняющий обязанностей, предусмотренных жилищным законодательством и договором социального найма жилого помещения, несет ответственность, предусмотренную законодательством (ст. 68 ЖК РФ).

§ 11.4 **Права и обязанности членов семьи** **нанимателя**

Согласно ст. 69 ЖК РФ к членам семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма относятся проживающие совместно с ним его супруг, а также дети и родители данного нанимателя. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство. В исключительных случаях иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма в судебном порядке.

Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности. Дееспособные члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма.

Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма должны быть указаны в договоре социального найма жилого помещения.

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.

Наниматель с согласия в письменной форме членов своей семьи, в том числе временно отсутствующих членов своей семьи, вправе вселить в занимаемое им жилое помещение по договору социального найма своего супруга, своих детей и родителей или с согласия в письменной форме членов своей семьи, в том числе временно отсутствующих членов своей семьи, и наймодателя – других граждан в качестве проживающих совместно с ним членов своей семьи (ст. 70 ЖК РФ). Наймодатель может запретить вселение граждан в качестве проживающих совместно с нанимателем членов его семьи в случае, если после их вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на одного члена семьи составит менее учетной нормы. На вселение к родителям их несовершеннолетних детей не требуется согласие остальных членов семьи нанимателя и согласие наймодателя.

Вселение в жилое помещение граждан в качестве членов семьи нанимателя влечет за собой изменение соответствующего договора социального найма жилого помещения в части необходимости указания в данном договоре нового члена семьи нанимателя.

Временное отсутствие нанимателя жилого помещения по договору социального найма, кого-либо из проживающих совместно с ним членов его семьи или всех этих граждан не влечет за собой изменение их прав и обязанностей по договору социального найма (ст. 71 ЖК РФ)

§ 11.5 Обмен жилыми помещениями

В соответствии со ст. 72 ЖК РФ 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.

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

Если между нанимателем жилого помещения по договору социального найма и проживающими совместно с ним членами его семьи не достигнуто соглашение об обмене, любой из них вправе требо-

вать осуществления принудительного обмена занимаемого жилого помещения в судебном порядке. При этом учитываются заслуживающие внимания доводы и законные интересы лиц, проживающих в обмениваемом жилом помещении.

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

Обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, может быть совершен между гражданами, проживающими в жилых помещениях, расположенных как в одном, так и в разных населенных пунктах на территории Российской Федерации. Обмен жилыми помещениями осуществляется без ограничения количества его участников при соблюдении требований ч. 1 ст. 70 ЖК РФ.

Обмен жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма не допускается в случае, если:

- 1) к нанимателю обмениваемого жилого помещения предъявлен иск о расторжении или об изменении договора социального найма жилого помещения;
- 2) право пользования обмениваемым жилым помещением оспаривается в судебном порядке;
- 3) обмениваемое жилое помещение признано в установленном порядке непригодным для проживания;
- 4) принято решение о сносе соответствующего дома или его перестройке для использования в других целях;
- 5) принято решение о капитальном ремонте соответствующего дома с переустройством или перепланировкой жилых помещений в этом доме;
- 6) в результате обмена в коммунальную квартиру вселяется гражданин, страдающий одной из тяжелых форм хронических за-

240 болеваний, указанных в предусмотренном п. 4 ч. 1 ст. 51 ЖК РФ перечне.

Согласно ст. 74 ЖК РФ обмен жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма осуществляется с согласия соответствующих наймодателей на основании заключенного между указанными нанимателями договора об обмене жилыми помещениями

Договор об обмене жилыми помещениями заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного соответствующими нанимателями

Договор об обмене жилыми помещениями (оригинал) представляется нанимателями, заключившими данный договор, каждому из наймодателей, с которыми у них заключены договоры социального найма обмениваемых жилых помещений, для получения согласия на осуществление соответствующего обмена. Такое согласие или отказ в даче такого согласия оформляется наймодателем в письменной форме и должны быть выданы им обратившемуся за согласием нанимателю или представителю нанимателя не позднее чем через десять рабочих дней со дня обращения.

Отказ наймодателя в даче согласия на обмен жилыми помещениями допускается только в случаях, предусмотренных ст. 73 ЖК РФ. Отказ наймодателя в даче согласия на обмен может быть обжалован в судебном порядке. Договор об обмене жилыми помещениями и соответствующее согласие каждого наймодателя обмениваемого жилого помещения являются основанием расторжения ранее заключенных договоров социального найма с гражданами, обменивающимися жилыми помещениями в соответствии с указанным договором об обмене жилыми помещениями, и одновременного заключения каждым из давших согласие наймодателей нового договора социального найма жилого помещения с гражданином, который вселяется в данное жилое помещение в связи с обменом в соответствии с указанным договором об обмене жилыми помещениями. Расторжение и заключение указанных договоров социального найма осуществляются наймодателем не позднее чем через десять рабочих дней со дня обращения соответствующего гражданина и представления им указанных в настоящей части документов.

Обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, может быть признан судом недействительным по основаниям, установленным гражданским законодательством для признания сделки недействительной, в том числе, если такой обмен совершен с нарушением требований, предусмотренных ЖК РФ. В случае признания обмена жилыми помещениями, предостав-

ленными по договорам социального найма, недействительным сторонам соответствующего договора об обмене жилыми помещениями подлежат переселению в ранее занимаемые ими жилые помещения.

Если обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, признан недействительным вследствие неправомерных действий одной из сторон договора об обмене жилыми помещениями, виновная сторона обязана возместить другой стороне убытки, возникшие вследствие такого обмена (ст. 75 ЖК РФ). Причинами осуществления обмена являются изменения семейных правоотношений, места работы и т.д. При совершении обмена объяснение наймодателю причин обмена, в частности родственные отношения между нанимателями и т.п., не требуется. Законотворчество не ограничивает нанимателя в реализации данного права в зависимости от каких-либо жизненных обстоятельств.

Договор обмена жилых помещений представляет собой договор, по которому один наниматель жилого помещения по договору социального найма обязуется передать принадлежащее ему жилое помещение другому лицу, которое в свою очередь обязуется передать взамен принадлежащее ему жилое помещение по договору социального найма. Договор обмена жилыми помещениями является самостоятельным по своей природе договором и распространяется лишь на жилые помещения, занимаемые по договорам социального найма. При обмене жилых помещений, принадлежащих лицам на праве собственности, применяются нормы гл. 31 ГК РФ о договоре мены. Договор мены отличается от договора обмена предметом, сторонами, источниками правового регулирования, порядком оформления, условиями. Так, договор мены может быть заключен в отношении любого помещения, а при совершении договора обмена без соблюдения учетной нормы наймодатель вправе отказать в даче согласия на совершение такого договора.

Жилищный кодекс РФ не предусматривает обмена жилого помещения, занимаемого по договору социального найма, на жилое помещение, принадлежащее на праве собственности. Ранее действовавший Закон РФ от 24 декабря 1992 г. № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики» предоставлял возможность нанимателю или арендатору жилого помещения в домах государственного, муниципального, общественного жилищных фондов право с согласия собственника жилищного фонда или уполномоченного собственником лица (органа) и проживающих совместно с ним совершеннолетних членов семьи передать права и обязанности по договору найма или аренды этого помещения собственнику частного жилищного фонда взамен приобретения права собственности на



242 жилой дом (жилое помещение). Жилищный кодекс РФ, как и ГК РФ, не предусматривает возможности обмена жилых помещений, занимаемых по договору социального найма, на жилые помещения, занимаемые по договору коммерческого найма. Возможность обмена жилых помещений членами кооперативов, не полностью выплативших пай, регулируется уставами кооперативов.

К договору обмена жилыми помещениями с учетом существа обязательства применяются общие положения гражданского законодательства о договорах, обязательствах и сделках, например, нормы о признании сделки недействительной.

Кроме положений Жилищного кодекса РФ договор обмена жилыми помещениями регулируется Инструкцией о порядке обмена жилых помещений, утвержденной приказом Минкомхоза РСФСР от 9 января 1967 г. № 12, в части, не противоречащей ЖК РФ. Согласно ч. 1 ст. 4 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» впредь до приведения в соответствие с ЖК РФ законов и иных нормативных правовых актов, действующих на территории России, законы и иные нормативные правовые акты применяются постольку, поскольку они не противоречат ЖК РФ.

Объектом обмена могут быть любые жилые помещения, занимаемые по договору социального найма, а именно, жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры; комната. Сторонами обмена могут быть наниматели и члены их семьи. Временные жильцы и поднаниматели не могут быть участниками обмена жилых помещений. Договор обмена может быть не только двусторонним, но и многосторонним, т.е. договор, в котором участвует трое и более нанимателей.

Норма ч. 3 ст. 72 ЖК РФ предусматривает возможность принудительного обмена в судебном порядке. При этом учитываются заслуживающие внимания доводы и законные интересы лиц, проживающих в обмениваемом жилом помещении. Под заслуживающими внимания доводами и интересами членов семьи, которые должны учитываться судом по таким делам, следует понимать наличие обстоятельств, препятствующих им в силу возраста, состояния здоровья и т.п. пользоваться предоставляемым в порядке обмена жилым помещением. Если спор возник между членами семьи, занимающими отдельную квартиру, отсутствие согласия одного или нескольких из них переехать в жилое помещение, расположенное в квартире, где проживают и другие наниматели, само по себе не является основанием для отказа в удовлетворении иска, поскольку при распаде семьи, повлекшем необходимость обмена, эти лица фактиче-

ски уже не пользуются отдельной квартирой (п. 12 Постановления Пленума Верховного Суда РСФСР от 26 декабря 1984 г. № 5 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса РСФСР»).

Так, М. с дочерью С. занимали трехкомнатную квартиру размером 41 кв. м. С. обратилась в суд с иском о принудительном обмене квартиры, ссылаясь на конфликтные отношения со своим отцом М. В качестве варианта обмена она предложила для отца однокомнатную квартиру в доме по ул. Мира, а для себя — однокомнатную квартиру в доме по ул. Пархоменко.

В ходе судебного разбирательства истица стала настаивать на закреплении за ней квартиры по ул. Мира, а за отцом — квартиры по ул. Пархоменко. Ответчик предлагал свои варианты обмена. Народный суд удовлетворил исковые требования истицы по предложенному ею варианту и закрепил за ней квартиру в доме по ул. Мира, а за ответчиком — квартиру, расположенную в доме на ул. Пархоменко.

Судебная коллегия по гражданским делам Волгоградского областного суда это решение оставила без изменения. Президиум Волгоградского областного суда удовлетворил протест заместителя Председателя Верховного Суда РСФСР об отмене судебных постановлений и о направлении дела на новое рассмотрение, указав следующее. При рассмотрении дел о принудительном обмене жилого помещения надлежит учитывать заслуживающие внимания доводы и интересы лиц, проживающих в жилом помещении. В частности, как разъяснено в п. 8 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 9 декабря 1982 г. «О практике применения судами Основ жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик», п. 9 постановления Пленума Верховного Суда РСФСР от 26 декабря 1984 г. «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса РСФСР», следует учитывать обстоятельства, препятствующие упомянутым лицам в силу возраста, состояния здоровья и т. п. пользоваться предоставляемым в порядке обмена жилым помещением. Эти положения не были учтены надлежащим образом при разрешении спора.

Суд согласился с доводами истицы (1960 года рождения), заявившей в судебном заседании, что все варианты, предложенные ответчиком (их было четыре), ее не устраивают, ущемляют ее интересы, так как квартиры находятся не в центре города. Аналогичные доводы ответчика суд посчитал неосновательными. Такой различный подход к оценке доводов сторон противоречит упомянутым разъяснениям Пленума Верховного Суда СССР и Верховного Су-

244 да РСФСР. По мнению народного суда, предлагаемая М. однокомнатная квартира в доме по ул. Пархоменко имеет жилую площадь 21,3 кв. м, близко расположена от центра города и его интересы таким обменом не нарушаются. Между тем жилая площадь указанной квартиры равна 17,6 кв. м. Это существенное обстоятельство, с учетом того, что в обмениваемой квартире на долю ответчика приходится 20,5 кв. м. Судом не проверены и не получили надлежащей оценки доводы ответчика о том, что предлагаемая для обмена квартира по ул. Пархоменко расположена в отдаленном микрорайоне, вдали от лечебных учреждений, где он проходит лечение, не имеет телефона, что для него крайне важно с учетом его возраста и состояния здоровья (он 1920 г. рождения, участник Великой Отечественной войны, ветеран труда).

Отвергая варианты обмена, представленные ответчиком, суд в качестве одного из доводов указал на то, что предлагаемая жилая площадь удалена от места работы С. - больницы скорой помощи. Между тем, по утверждению ответчика, С. работает не в больнице скорой помощи (к надзорной жалобе им приложена соответствующая справка), а в областной клинической больнице, и квартиры по любому из предложенных им вариантов находятся близко от ее места работы. Вынося решение о переселении ответчика в порядке обмена в квартиру по ул. Пархоменко, занимаемую III., суд не привлек последнего к участию в деле, не располагал его заявлением о согласии на обмен, не истребовал соответствующие документы, свидетельствующие о том, что III. наниматель этой квартиры; не истребовал данных о самой квартире. Таким образом, суд разрешил вопрос о правах и обязанностях лица, не привлеченного к участию в деле, что в соответствии со ст. 308 ГПК РСФСР является существенным нарушением гражданского процессуального закона. ,

При таком положении принятые по делу судебные постановления нельзя принять законными и обоснованными, а поэтому они подлежат отмене (Постановление президиума Волгоградского областного суда «При рассмотрении дел о принудительном обмене жилого помещения надлежит учитывать заслуживающие внимания доводы и интересы лиц, проживающих в жилом помещении»¹).

Часть 5 ст. 72 ЖК РФ предусматривает основание для отказа наймодателя в даче согласия на обмен жилыми помещениями. Наймодатель может запретить обмен в случае, если после обмена обшая площадь соответствующего жилого помещения на одного чле-

¹ Бюллетень Верховного Суда РСФСР. 1987. № 6. С. 6.

на семьи составит менее учетной нормы (об определении учетной нормы см. комментарии к ст. 50). Данный запрет может применяться в том случае, если до заключения договора обмена общая площадь соответствующего жилого помещения на одного члена семьи составляла не менее учетной нормы. Решением Высшего Совета Сообщества Беларуси и России от 22 июня 1996 г. № 5 «О беспрепятственном обмене жилых помещений»¹ предусматривается, что обмен жилыми помещениями между гражданами Республики Беларусь и Российской Федерации, постоянно проживающими на территориях обоих государств и переселяющимися из Республики Беларусь в Российскую Федерацию или из Российской Федерации в Республику Беларусь, осуществляется беспрепятственно в соответствии с национальным законодательством обоих государств. Данное положение подлежит применению вопреки ч. 5 комментируемой статьи об обмене в пределах территории Российской Федерации как имеющее приоритет над внутренним законодательством (ст. 9 ЖК РФ).



§ 11.6 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, предоставленного 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 (ст. 76 ЖК РФ). Для передачи в поднаем жилого помещения, находящегося в коммунальной квартире, требуется также согласие всех нанимателей и проживающих совместно с ними членов их семей, всех собственников и проживающих совместно с ними членов их семей. Поднаниматель не приобретает самостоятельное право пользования жилым помещением. Ответственным перед наймодателем по договору социального найма жилого помещения остается наниматель. Передача жилого помещения в поднаем не допускается, если в этом жилом помещении проживает или в него вселяется гражданин, страдающий одной

246 из тяжелых форм хронических заболеваний, указанных в предусмотренном п. 4 ч. 1 ст. 51 ЖК РФ перечне, а также в других предусмотренных федеральными законами случаях.

В соответствии со ст. 77 ЖК РФ договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, заключается в письменной форме. Экземпляр договора поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, передается наймодателю такого жилого помещения. В договоре поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, должны быть указаны граждане, вселяемые совместно с поднанимателем в жилое помещение.

Договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, заключается на срок, определяемый сторонами договора поднайма такого жилого помещения. Если в договоре срок не определен, договор считается заключенным на один год. Пользование по договору поднайма жилыми помещениями, предоставленными по договору социального найма, осуществляется в соответствии с договором поднайма жилого помещения, ЖК РФ, иными нормативными правовыми актами. Договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, является возмездным (ч. 1 ст. 78 ЖК РФ). Порядок, условия, сроки внесения и размер платы за поднаем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, устанавливаются по соглашению сторон в договоре поднайма такого жилого помещения.

Договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, прекращается по истечении срока, на который он был заключен. При прекращении договора социального найма жилого помещения прекращается договор поднайма такого жилого помещения (ч. 2 ст. 79 ЖК РФ).

Договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, может быть расторгнут:

- 1) по соглашению сторон;
- 2) при невыполнении поднанимателем условий договора поднайма жилого помещения.

Если поднаниматель жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, или гражданин, за действия которого данный поднаниматель отвечает, использует это жилое помещение не по назначению, систематически нарушает права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращается с жилым помещением, допуская его разрушение, наниматель жилого помещения вправе предупредить поднанимателя о необходимости устранить

нарушения. Если эти нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, наниматель жилого помещения также вправе назначить данному поднанимателю разумный срок для проведения ремонта жилого помещения.

Если поднаниматель или гражданин, за действия которого данный поднаниматель отвечает, после предупреждения нанимателя продолжает нарушать права и законные интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению либо без уважительных причин не проведет необходимый ремонт, наниматель в судебном порядке вправе расторгнуть договор поднайма жилого помещения и выселить поднанимателя и вселенных совместно с поднанимателем граждан.

Если по прекращении или расторжении договора поднайма жилого помещения поднаниматель отказывается освободить жилое помещение, поднаниматель подлежит выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения вместе с проживающими с ним гражданами.

Если договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, заключен без указания срока, сторона договора — инициатор прекращения договора обязана предупредить другую сторону о прекращении договора поднайма за три месяца.

§ 11.7 | Временные жильцы

В соответствии со ст. 80 ЖК РФ 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.

Срок проживания временных жильцов не может превышать шесть месяцев подряд. Временные жильцы не обладают самостоятельным правом пользования соответствующим жилым помещением. Ответственность за их действия перед наймодателем несет наниматель. Временные жильцы обязаны освободить соответствующее

248 жилое помещение по истечении согласованного с ними срока проживания, а в случае если срок не согласован, не позднее чем через семь дней со дня предъявления соответствующего требования нанимателем или совместно проживающим с ним членом его семьи. В случае прекращения договора социального найма жилого помещения, а также в случае отказа временных жильцов освободить жилое помещение по истечении согласованного с ними срока проживания или предъявления указанного в ч. 4 ст. 80 ЖК РФ требования временные жильцы подлежат выселению из жилого помещения в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Положения о временных жильцах содержатся в ст. 680 ГК РФ. По правилам этой статьи наниматель и граждане, постоянно с ним проживающие, по общему согласию и с предварительным уведомлением наймодателя вправе разрешить безвозмездное проживание в жилом помещении временным жильцам (пользователям). Наймодатель может запретить проживание временных жильцов при условии несоблюдения требований законодательства о норме жилой площади на одного человека. Срок проживания временных жильцов не может превышать шесть месяцев

Временные жильцы не обладают самостоятельным правом пользования жилым помещением. Ответственность за их действия перед наймодателем несет наниматель. Временные жильцы обязаны освободить жилое помещение по истечении согласованного с ними срока проживания, а если срок не согласован, не позднее семи дней со дня предъявления соответствующего требования нанимателем или любым гражданином, постоянно с ним проживающим. Правовое положение временных жильцов характеризуется следующими особенностями:

1) проживание временных жильцов возможно исключительно с согласия нанимателя и граждан, постоянно проживающих с ним;

2) о проживании временных жильцов должен быть уведомлен наймодатель, с которым заключается дополнительное соглашение об оплате коммунальных услуг в связи с проживанием временных жильцов;

3) наймодатель не может запретить проживание временных жильцов, за исключением тех случаев, когда 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. Так, норма постановки на учет в г. Москве устанавливается в размере 10 кв. м общей площади для отдельных квартир. Норма постановки на учет устанавливается в размере 15 кв. м общей площа-

ди для квартир коммунального заселения и квартир гостиничного типа (п. 4,5 ст. 2 Закона г. Москвы от 15 января 2003 г. № 22 «Об улучшении жилищных условий жителей города Москвы»). Норма предоставления в г. Москве соответствует социальной норме и составляет 18 кв. м общей площади на одного человека, за исключением случаев, предусмотренных законодательством (п. 2 ст. 10 вышеназванного Закона);

4) срок проживания временных жильцов не может составлять более шести месяцев подряд. В противном случае по истечении шести месяцев со дня вселения временные жильцы подлежат выселению¹;

5) проживание временных жильцов основывается на договоре безвозмездного пользования, который может быть заключен в устной форме. У временных жильцов не возникает правовых отношений с наймодателем;

6) временные жильцы не обладают самостоятельными правами пользования жилыми помещениями. Ответственность за их действия перед наймодателем несет наниматель, в том числе по оплате коммунальных услуг, они же отвечают своими действиями в жилищных правоотношениях лишь перед нанимателем. В соответствии с ч. 12 ст. 155 Жилищного кодекса РФ плата за коммунальные услуги, предоставляемые временным жильцам, вносится нанимателем жилого помещения в соответствии с дополнительным соглашением с наймодателем, заключенным на срок проживания временных жильцов.

¹ В то же время в соответствии с п. 10 Постановления Правительства РФ от 17 июля 1995 г. № 713 «Об утверждении Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации и перечня должностных лиц, ответственных за регистрацию» срок регистрации гражданина по месту пребывания не ограничен каким-либо сроком, что соответствует Постановлению Правительства РФ от 17 июля 1995 г. № 713 «Об утверждении Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации и перечня должностных лиц, ответственных за регистрацию», в соответствии с п. 6 которого срок нахождения в том или ином месте временного пребывания должен определяться самим гражданином. Его установление государством недопустимо, поскольку означает ограничение свободы волеизъявления при выборе места пребывания. При этом, по смыслу Закона Российской Федерации «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации», определение гражданином места своего пребывания и срока нахождения в нем не обязательно связано с наличием соответствующего жилого помещения в качестве места пребывания.

В случае отказа временных жильцов освободить жилое помещение при прекращении жилищных правоотношений они подлежат выселению по решению суда в принудительном порядке без предоставления другого жилья

§ 11.8 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 (ч. 1 ст. 82 ЖК РФ).

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 РФ предусматривает отдельные случаи изменения жилищного правоотношения, возникшего из договора социального найма путем замены нанимателя как стороны в договоре социального найма жилого помещения. Данная статья корреспондирует со ст. 686 ГК РФ, в соответствии с которой по требованию нанимателя и других граждан, постоянно с ним проживающих, и с согласия наймодателя наниматель в договоре найма жилого помещения может быть заменен одним из совершеннолетних граждан, постоянно проживающих с нанимателем. В случае смерти нанимателя или его выбытия из жилого помещения договор продолжает действовать на тех же условиях, а нанимателем становится один из граждан, постоянно проживающих с прежним нанимателем, по общему согласию между ними. Если такое согласие не достигнуто, все граждане, постоянно проживающие в жилом помещении, становятся сонанимателями.

Первое основание для изменения жилищных правоотношений путем замены нанимателя имеет место при наличии следующих условий:

- 1) граждане проживают на основании договоров социального найма в одной квартире, в том числе коммунальной;
- 2) они не являются членами одной семьи (не связаны узами родства, их отношения не основаны на иждивении или ведении об-

щего хозяйства) и с ними заключены отдельные договоры социального найма;

3) граждане объединяются в одну семью (путем заключения в брак, вступления в фактические брачные отношения, ведения общего хозяйства и т.п.);

4) требование проживающих граждан заключения с ними одного договора социального найма;

5) согласия наймодателя в этом случае не требуется.

Данное положение не распространяется на отношения из договора коммерческого найма, в соответствии с которым согласие наймодателя необходимо при любой замене наймодателя. В результате замены нанимателя также изменяется предмет договора (занимаемое помещение), некоторые условия договора (перечень членов семьи нанимателя).

Второе основание замены нанимателя базируется на следующих условиях:

1) заявление дееспособного члена семьи нанимателя о признании себя нанимателем;

2) согласие остальных членов своей семьи, в том числе прежнего нанимателя, за исключением случая, когда он выбыл из занимаемого помещения, и временно отсутствующих (согласия поднанимателей и временных жильцов не требуется);

3) согласие наймодателя (ранее действовавшая ст. 88 Жилищного кодекса РСФСР не требовала такого согласия).

В случае отказа наймодателя дать согласие спор может быть рассмотрен в судебном порядке, однако суд не может обязать наймодателя заключить договор с новым нанимателем при возражениях со стороны наймодателя. Данное положение соответствует ст. 686 ГК РФ.

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, но законодатель не предусматривает заключения с ним отдельного договора социального найма. Ранее норма ст. 86 ЖК РСФСР устанавливала, что совершеннолетний член семьи нанимателя вправе требовать заключения с ним отдельного договора найма, если с согласия остальных проживающих с ним совершеннолетних членов семьи и в соответствии с приходящейся на его долю жилой площадью либо с учетом состоявшегося соглашения о по-

252 рядке пользования жилым помещением ему может быть выделено изолированное помещение. Третье основание базируется на тех же условиях и связано со смертью нанимателя (объявлении его умершим, признании безвестно отсутствующим). Кроме того, данное основание может быть распространено и на случаи признания гражданина недееспособным, ограниченно дееспособным¹. Предполагается, что в случае отказа наймодателя от заключения договора социального найма он может быть в судебном порядке принужден к его заключению. В случае смерти одиноко проживавшего нанимателя договор социального найма прекращается (ч. 5 ст. 83 ЖК РФ).

Расторжение и прекращение договора **§11.9 социального найма**

Согласно ст. 83 ЖК РФ договор социального найма жилого помещения может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон. Наниматель жилого помещения по договору социального найма с согласия в письменной форме проживающих совместно с ним членов его семьи в любое время вправе расторгнуть договор социального найма. В случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства договор социального найма жилого помещения считается расторгнутым со дня выезда.

Расторжение договора социального найма жилого помещения по требованию наймодателя допускается в судебном порядке в случае:

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

Договор социального найма жилого помещения прекращается в связи с утратой (разрушением) жилого помещения, со смертью одиноко проживавшего нанимателя. Договор социального найма, как и любой гражданско-правовой договор, может быть прекращен:

¹ См.: Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под общ. ред. Н.М. Коршунова. М.: Эксмо, 2005. С. 201.

— при наличии волеизъявления стороны (сторон) договора — расторжение договора;

— независимо от их волеизъявления (в случае утраты жилого помещения, смерти одиноко проживающего гражданина, объявления его умершим, признания безвестно отсутствующим).

Перечень оснований, по которым наниматель может потребовать расторжения договора, не ограничен законом, в их числе выезд нанимателя и членов его семьи в другое место жительства. При этом договор считается расторгнутым не с момента, указанного в письменном заявлении нанимателя, а со дня выезда. При этом не имеет значения, будет ли наниматель с семьей занимать другое жилое помещение по договору социального найма, коммерческого найма, на основании права собственности или по иным основаниям. Момент выезда может быть связан с регистрацией по новому месту жительства.

Перечень оснований для расторжения договора по инициативе наймодателя, перечисленный в комментируемой статье, является исчерпывающим. Первое основание связано с невнесением нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев. В соответствии с ч. 1 ст. 154 ЖК РФ плата за жилое помещение состоит из платы за пользование жилым помещением (плата за наем) и платы 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. Плата за коммунальные услуги состоит из платы 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).

Невнесение нанимателем платы является нарушением, влекущим расторжение договора, независимо от того, было ли такое нарушение допущено за шесть месяцев подряд или за отдельные шесть месяцев. Письмом Госстроя РФ от 22 августа 2000 г. № ЛЧ-3669/13 «О санкциях, применяемых к нанимателям жилых помещений в связи с невнесением платы за ЖКУ» обращается внимание на сложившуюся судебную практику по делам «О расторжении договора социального найма жилого помещения в связи с невнесением нанимателем платы за жилье и коммунальные услуги в течение шести месяцев».

«Изучение практики рассмотрения дел о расторжении договора социального найма жилого помещения в связи с невнесением нанимателем платы за жилье и коммунальные услуги в течение шести месяцев показало, что дел данной категории относительно немного. Суды в основном правильно применяют действующее законодательство, однако в практике возникают некоторые вопросы.

Согласно п. 2 ст. 687 ГК РФ договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя в случае невнесения нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме — в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа. По решению суда нанимателю может быть предоставлен срок не более года для устранения им нарушений, послуживших основанием для расторжения договора найма жилого помещения. Если в течение определенного судом срока наниматель не устранит допущенных нарушений или не примет необходимых мер для их устранения, суд по повторному обращению наймодателя принимает решение о расторжении договора найма жилого помещения. При этом по просьбе нанимателя суд в решении о расторжении договора может отсрочить исполнение решения на срок не более года.

Статья 688 ГК РФ предусматривает в качестве последствия расторжения договора найма жилого помещения выселение на основании решения суда нанимателя и других граждан, проживающих в жилом помещении к моменту расторжения договора. У судов возникают вопросы о возможности применения названных норм к договору социального найма жилого помещения. Согласно п. 3 ст. 672 ГК РФ к этому договору применяются правила ст. 674, 675, 678, 680, 681, пп. 1–3 ст. 685 ГК РФ. Другие положения ГК РФ применяются к договору социального найма жилого помещения, если иное не предусмотрено жилищным законодательством. К числу таких положений относятся и п. 2 ст. 687, ст. 688 ГК РФ.

На рассматриваемый договор распространяется также действие Закона Российской Федерации от 24 декабря 1992 г. «Об основах федеральной жилищной политики» (с изменениями и дополнениями), в соответствии с п. 6 ст. 15 которого, если оплата жилья и коммунальных услуг по договору найма не производится в течение шести месяцев, граждане подлежат выселению в судебном порядке с предоставлением жилого помещения, отвечающего санитарным и техническим требованиям, по нормам общежития. Таким образом, действующее жилищное законодательство также допускает возможность выселения в связи с невнесением платы за жилье гра-

ждан, проживающих в жилом помещении на основании договора социального найма, в связи с чем правила п. 2 ст. 687 ГК РФ в этой части применяются к данным правоотношениям с учетом особенностей, установленных ст. 15 Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики». Вместе с тем ст. 688 ГК РФ, предусматривающая выселение без предоставления жилого помещения, к договору социального найма не применяется. Следовательно, по данной категории дел вид договора жилищного найма (коммерческой или социальной) является обстоятельством, имеющим значение для дела, так как от этого зависит выбор новой нормы права.



Поскольку п. 6 ст. 15 Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» связывает возможность расторжения договора жилищного найма с предоставлением жилого помещения, отвечающего санитарным и техническим требованиям, по нормам общежития, в исковом заявлении должно быть названо конкретное жилое помещение, удовлетворяющее перечисленным требованиям. Если во время судебного заседания будет установлено, что исковое заявление, ошибочно принятое судом, не содержит указания на предоставляемое выселяемым жилое помещение и истец не может исправить данный недостаток либо указанное истцом помещение не отвечает требованиям п. 6 ст. 15 Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики», в иске должно быть отказано. По некоторым делам суды г. Москвы, руководствуясь названной нормой, отказали в удовлетворении исков о расторжении договора социального найма, ссылаясь на то, что истцом не было указано конкретное жилое помещение, куда в случае удовлетворения иска должны были быть выселены ответчики. Принимая решение о расторжении договора социального найма жилого помещения и выселении, суд в резолютивной части решения должен указать жилое помещение, предоставляемое ответчикам.

Большинство судов при рассмотрении дел о расторжении договора жилищного найма создавали условия для исследования причин образовавшейся задолженности по оплате жилой площади, полагая, что они относятся к обстоятельствам, имеющим юридическое значение в соответствии с п. 2 ст. 687 ГК РФ. Уважительными причинами невнесения платы за жилье и коммунальные услуги суды признавали длительные задержки выплаты заработной платы, пенсии, безработицу, тяжелое материальное положение в связи с болезнью, наличие в составе семьи инвалидов, детей и др. В некоторых случаях ответчиками заявлялись встречные иски о перерасчете

256 в связи с наличием льгот по оплате жилой площади и коммунальных услуг, установленных Федеральным законом от 12 января 1995 г. «О ветеранах» (Федеральным законом от 2 января 2000 г., принята новая редакция этого Закона).

Установив, что наниматель имеет задолженность свыше шести месяцев по уважительной причине, суды отказывали в удовлетворении иска о расторжении договора найма, при этом требования о погашении задолженности удовлетворяли. Так, муниципальное предприятие обратилось с иском к В-ым Т. и А. о расторжении договора найма жилого помещения и выселении. Суд установил, что Т., являясь нанимателем квартиры, в нарушение условий договора социального найма не вносит квартплату и оплату коммунальных услуг с августа 1996 г. (свыше шести месяцев). Общая сумма задолженности (с учетом пени) на 1 мая 1998 г. составила 1739 руб. 33 коп. Отказывая в расторжении договора социального найма жилого помещения и выселении на основании ст. 687 ГК РФ, ст. 15 Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики», суд учитывал, что ответчики находятся в тяжелом материальном положении (пятеро несовершеннолетних детей, совершеннолетняя дочь учится, не работает, муж Т. с февраля 1998 г. уволен с предприятия в связи с инвалидностью II группы, ответчика Т., работая в детском саду, имеет небольшой доход). На основании ч. 2 ст. 687 ГК РФ ответчикам был предоставлен срок 12 месяцев для погашения задолженности.

Вместе с тем суды не ставили на обсуждение вопрос о причинах образования задолженности в случаях, когда ответчики длительное время не проживали в жилых помещениях и не оплачивали жилье и коммунальные услуги, были надлежащим образом извещены о времени и месте судебного заседания по последнему известному месту жительства, но в судебное заседание не являлись, о причинах неявки суд не уведомляли, письменные объяснения и доказательства не представляли. Отказывая в удовлетворении иска о расторжении договора найма жилого помещения в связи с уважительностью причин невнесения квартирной платы и коммунальных платежей и удовлетворяя требование о взыскании суммы задолженности, суды не всегда учитывают, что им дано право предоставлять нанимателю срок для ее погашения (так, но Тюменской области из группы дел, поступивших на обобщение, срок для погашения задолженности устанавливался судами крайне редко). Между тем предоставление данного срока позволяет учитывать материальное положение

ответчика, предотвращает заявление ходатайств об отсрочке, рас-
срочке исполнения решений¹.

Согласно п. 2 ст. 687 ГК РФ, если в течение определенного судом срока наниматель не устранит допущенных нарушений или не примет необходимых мер для их устранения, суд по повторному обращению наймодателя принимает решение о расторжении договора найма жилого помещения.

Случаи повторного обращения наймодателя с требованием о расторжении договора найма жилого помещения в связи с невнесением нанимателем необходимых платежей в срок, установленный судом при первичном обращении нанимателя с аналогичным требованием, крайне редки. Вместе с тем при отсутствии уважительных причин невнесения нанимателем квартирной платы и коммунальных платежей за период свыше шести месяцев суды с учетом обстоятельств конкретных дел удовлетворяли иски о выселении. Так, в Вологодской области имел место случай повторного обращения наймодателя с иском о расторжении договора социального найма жилого помещения и выселении нанимателя с семьей в другое жилое помещение. Суд установил, что несмотря на наличие у ответчика А. дохода от строительства и торговли на момент образования задолженности, на предупреждение суда о возможности выселения задолженность за пользование жильем и коммунальными услугами за срок свыше шести месяцев постоянно возрастала. Предоставляемое жилое помещение соответствует техническим и санитарным требованиям. На основании изложенного и в соответствии со ст. 687 ГК РФ, ст. 15 Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» суд удовлетворил иск.

Часть 2 п. 2 ст. 687 ГК РФ предоставляет суду право при вынесении решения о расторжении договора найма жилого помещения по просьбе нанимателя отсрочить исполнение решения на срок не более года. По смыслу приведенной нормы эта отсрочка дается нанимателю с целью подыскания другого жилья. При расторжении договора социального найма жилого помещения по рассматриваемому основанию нанимателю должно быть предоставлено другое

¹ Заслуживает внимания практика судов Удмуртской Республики, которые рекомендовали ответчикам добровольно погасить образовавшуюся задолженность, после чего по ряду дел производство было прекращено в связи с отказом истцов от исковых требований, так как сумма задолженности была погашена. По некоторым из изученных дел стороны заключили мировые соглашения, согласно условиям которых ответчики обязались выплатить суммы задолженностей в оговоренные сроки. По всем этим делам обязательства по мировым соглашениям исполнены.

258 жилое помещение, в связи с чем суд не может отсрочить исполнение решения на основании ч. 2 п. 2 ст. 687 ГК РФ, что не исключает (при наличии соответствующих обстоятельств) отсрочку исполнения решения на основании ГПК РФ. Изучение практики показало, что ходатайства об отсрочке исполнения решений о расторжении договоров жилищного найма заявляются редко».

Следующим основанием для расторжения договора социального найма по инициативе наймодателя является разрушение или повреждение жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает. К таким гражданам относятся: члены семьи нанимателя (ст. 69, 70 Жилищного кодекса РФ), временные жильцы (ч. 3 ст. 80 Жилищного кодекса РФ), поднаниматели (ч. 4 ст. 79 Жилищного кодекса РФ). Данные действия должны быть подтверждены соответствующим актом, в частности органов государственной жилищной инспекции, постановлением о применении мер административной ответственности (ст. 23.55 КоАП РФ).

Третье основание для расторжения договора социального найма по инициативе наймодателя состоит в систематическом нарушении прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении, в частности нарушение правил пользования жилым помещением, санитарно-эпидемиологических и других правил. Так, пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается лишь при условии уменьшения слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов дома. С 23.00 до 7.00 часов должна соблюдаться полная тишина. Санитарно-эпидемиологические нормы установлены Госкомсанэпиднадзором, в частности, Санитарные нормы СН 2.2.4/2.1.8.562-96 «Шум на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки» (утв. постановлением Госкомсанэпиднадзора РФ от 31 октября 1996 г. № 36); Санитарные нормы СН 2.2.4/2.1.8.566-96 «Производственная вибрация, вибрация в помещениях жилых и общественных зданий» (утв. постановлением Госкомсанэпиднадзора РФ от 31 октября 1996 г. № 40);

Санитарные нормы СН 2.2.4/2.1.8.583-96 «Инфразвук на рабочих местах, в жилых и общественных помещениях и на территории жилой застройки» (утв. постановлением Госкомсанэпиднадзора РФ от 31 октября 1996 г. № 52).

Для расторжения договора по рассматриваемому основанию должны быть доказаны два обстоятельства:

- нарушение прав и законных интересов соседей,

— невозможность в связи с этим проживания в одном жилом помещении. В доказывании данных обстоятельств заинтересованы прежде всего соседи, которые должны быть привлечены в качестве третьих лиц при рассмотрении спора в суде.

Четвертым основанием является использование жилого помещения не по назначению. Статьей 7.21 КоАП предусмотрена административная ответственность за использование жилого помещения не по назначению в виде предупреждения или наложения административного штрафа на граждан в размере от десяти до пятнадцати минимальных размеров оплаты труда.



В соответствии со ст. 678 ГК РФ наниматель обязан использовать жилое помещение только для проживания. Согласно ст. 288 ГК РФ жилые помещения предназначены для проживания граждан. Размещение в жилых домах промышленных производств не допускается. Расторжение договора социального найма по инициативе наймодателя без согласия нанимателя или членов его семьи осуществляется в судебном порядке в соответствии с главой 29 ГК РФ. Согласно ст. 452 ГК РФ соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное. Требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии — в тридцатидневный срок.

§ 11.10 | Выселение граждан из жилых помещений

Выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, производится в судебном порядке:

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

В соответствии со ст. 85 ЖК РФ граждане выселяются из жилых помещений с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма в случае, если:

1) дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу;

2) жилое помещение подлежит переводу в нежилое помещение;

3) жилое помещение признано непригодным для проживания;

4) в результате проведения капитального ремонта или реконструкции дома жилое помещение не может быть сохранено или его общая площадь уменьшится, в результате чего проживающие в нем наниматель и члены его семьи могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, либо увеличится, в результате чего общая площадь занимаемого жилого помещения на одного члена семьи существенно превысит норму предоставления.

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

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

При проведении капитального ремонта или реконструкции дома, если такой ремонт или реконструкция не могут быть проведены без выселения нанимателя, наймодатель обязан предоставить нанимателю и членам его семьи на время проведения капитального ремонта или реконструкции другое жилое помещение без расторжения договора социального найма жилого помещения, находящегося в указанном доме. На время проведения капитального ремонта или реконструкции по договору найма предоставляется жилое помещение маневренного фонда. В случае отказа нанимателя и членов его семьи от переселения в это жилое помещение наймодатель может потребовать переселения в судебном порядке. Переселение нанимателя и членов его семьи в жилое помещение маневренного фонда и обратно осуществляется за счет наймодателя.

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

Если в результате проведения капитального ремонта или реконструкции дома жилое помещение, занимаемое нанимателем и членами его семьи по договору социального найма, не может быть сохранено или его общая площадь уменьшится, в результате чего проживающие в нем наниматель и члены его семьи могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, либо увеличится, в результате чего общая площадь занимаемого жилого помещения на одного члена семьи существенно превысит норму предоставления, другое жилое помещение должно быть предоставлено по договору социального найма наймодателем до начала капитального ремонта или реконструкции.

После проведения капитального ремонта или реконструкции дома наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи вправе вселиться в жилое помещение, общая площадь которого в результате проведения капитального ремонта или реконструкции уменьшилась (ст. 88 ЖК РФ).

Согласно ч. 1 ст. 89 ЖК РФ предоставляемое гражданам в связи с выселением по основаниям, которые предусмотрены ст. 86 — 88 ЖК РФ, 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. Если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи до выселения занимали квартиру или не менее чем две комнаты, наниматель соответственно имеет право на получение квартиры или на получение жилого помещения, состоящего из того же числа комнат, в коммунальной квартире. Жилое помещение, предоставляемое гражданину, выселяемому в судебном порядке, должно быть указано в решении суда о выселении.

Если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи в течение более шести месяцев без уважительных причин не вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги, они могут быть выселены в судебном порядке с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие (ст. 90 ЖК РФ).

Согласно ст. 91 ЖК РФ, если наниматель или проживающие совместно с ним члены его семьи используют жилое помещение не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение, наймодатель обязан предупредить на-

262 нимателя и членов его семьи о необходимости устранить нарушения. Если указанные нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, наймодатель также вправе назначить нанимателю и членам его семьи разумный срок для устранения этих нарушений. Если наниматель жилого помещения или проживающие совместно с ним члены его семьи после предупреждения наймодателя не устранят эти нарушения, виновные граждане по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц выселяются в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Без предоставления другого жилого помещения могут быть выселены из жилого помещения граждане, лишенные родительских прав, если совместное проживание этих граждан с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано судом невозможным. Действующее жилищное законодательство также допускает возможность выселения в связи с невнесением платы за жилье граждан, проживающих в жилом помещении на основании договора социального найма, в связи с чем правила п. 2 ст. 687 ГК РФ в этой части применяются к данным правоотношениям с учетом особенностей, установленных ст. 15 Закона РФ «Об основах федеральной жилищной политики». Вместе с тем ст. 688 ГК РФ, предусматривающая выселение без предоставления жилого помещения, к договору социального найма не применяется. Из этого можно сделать вывод, что выселение наймодателем нанимателя вследствие неуплаты им квартирной платы и коммунальных услуг, проживающего в квартире по договору социального найма, возможно только при предоставлении ему жилого помещения, отвечающего по нормам жилой площади общежитию

КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

1. В какой форме заключается договор социального найма?
2. Какими правами обладает наймодатель жилого помещения?
3. Какими обязанностями наделен наймодатель жилого помещения?
4. Какими правами обладает наниматель жилого помещения?
5. Какими обязанностями наделен наниматель жилого помещения?
6. Какими правами и обязанностями обладают члены семьи нанимателя?
7. По каким правилам происходит обмен жилых помещений?
8. Каковы правила изменения и прекращения договора социального найма?
9. Кто такие временные жильцы и какими правами и обязанностями они наделены законом?
10. Как происходит выселение граждан из жилых помещений?

1. Особенности договора социального найма состоят в следующем:

- а) объектом договора является изолированное жилое помещение, что не является обязательным для договора коммерческого найма;
- б) объект договора социального найма находится в жилищном фонде социального использования (государственном или муниципальном фонде);
- в) в качестве наймодателя выступает орган государственной власти РФ, субъекта РФ или местного самоуправления;
- г) в качестве нанимателя выступает физическое лицо;
- д) по требованию нанимателя и членов его семьи договор может быть заключен с одним из членов семьи;
- е) проживающие по договору социального найма жилого помещения совместно с нанимателем члены его семьи пользуются всеми правами и несут все обязанности по договору найма жилого помещения наравне с нанимателем;
- ж) плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения определяется в соответствии с едиными тарифами;
- з) носит бессрочный характер;
- и) все, указанное в п. «а» — «е»;
- к) все, указанное в п. «а» — «з».

2. Наймодатель жилого помещения по договору социального найма обязан:

- а) передать нанимателю свободное от прав иных лиц жилое помещение;
- б) принимать участие в надлежащем содержании и в ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное внаем жилое помещение;
- в) осуществлять капитальный ремонт жилого помещения;
- г) обеспечивать предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества;
- д) все, указанное в п. «а» — «в»;
- е) все, указанное в п. «а» — «г».

3. Наниматель жилого помещения по договору социального найма имеет право:

- а) вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц;
- б) сдавать жилое помещение в поднаем;
- в) разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов;
- г) осуществлять обмен или замену занимаемого жилого помещения;
- д) требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг;
- е) все, указанное в п. «а» — «г»;
- ж) все, указанное в п. «а» — «д».

4. Наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан:

- а) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, которые установлены ЖК РФ;
- б) обеспечивать сохранность жилого помещения;
- в) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;
- г) проводить текущий ремонт жилого помещения;
- д) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;
- е) информировать наймодателя в установленные договором сроки об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору социального найма;
- ж) все, указанное в п. «а», «в» — «е»;
- з) все, указанное в п. «а» - «е».

5. Правовое положение временных жильцов характеризуется следующими особенностями:

- а) проживание временных жильцов возможно исключительно с согласия нанимателя и граждан, постоянно проживающих с ним;
- б) о проживании временных жильцов должен быть уведомлен наймодатель, с которым заключается дополнительное соглашение об оплате коммунальных услуг в связи с проживанием временных жильцов;
- в) наймодатель не может запретить проживание временных жильцов, за исключением тех случаев, когда 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;
- г) срок проживания временных жильцов не может составлять более шести месяцев подряд;
- д) их проживание основывается на договоре безвозмездного пользования, который может быть заключен в устной форме. У временных жильцов не возникает правовых отношений с наймодателем;
- е) они не обладают самостоятельными правами пользования жилыми помещениями;
- ж) все, указанное в п. «а» — «д»;
- з) все, указанное в п. «а» — «е».

6. Расторжение договора социального найма жилого помещения по требованию наймодателя допускается в судебном порядке в случае:

- а) невнесения нанимателем платы за жилое помещение или коммунальные услуги в течение более шести месяцев;
- б) разрушения или повреждения жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;
- в) систематического нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;

- г) использования жилого помещения не по назначению;
- д) все, указанное в п. «а» и «в»;
- е) все, указанное в п. «а» — «г».

Литература

1. Актуальные проблемы жилищного права / Отв. ред. Е.С. Гетман, П.В. Крашенинников. М., 2003.
2. *Грибанов В.П.* Основы советского жилищного законодательства. М., 1983.
3. *Грудцына Л.Ю.* Жилищное право России: Учебное пособие. М.: Эксмо, 2005.
4. *Грудцына Л.Ю.* Новое жилищное законодательство в вопросах и ответах. М.: Эксмо, 2005.
5. Комментарий к жилищному законодательству Российской Федерации / Отв. ред. Г.А. Жилин. М., 2002.
6. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Под ред. Н.М. Коршунова. М.: Эксмо, 2005.
7. *Литовкин В.Н.* Новый Жилищный кодекс Российской Федерации необходим, равно как и изменение действующего // Жилищное право. 1998. № 2.
8. *Скрипко В.Р.* Право граждан Российской Федерации на жилище // Государство и право. 1996. № 2.
9. *Толстой Ю.К.* Жилищное право: Учебное пособие. М., 1996.

Раздел IV

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД

12 ДОГОВОР НАЙМА СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОГО ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ *глава*

§ 12.1 Понятие специализированных жилых помещений

Жилые помещения специализированного жилищного фонда предоставляются на время по договору найма. Эти помещения предоставляются при наличии специальных условий, не ограничивающихся такими основаниями, как нуждаемость, признание гражданина малоимущим и др. Жилые помещения специализированного жилищного фонда предоставляются отдельным категориям граждан, определенным жилищным законодательством.

Жилые помещения специализированного жилищного фонда принадлежат государству или муниципальным образованиям (государственный и муниципальный жилищный фонд). 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 Правительством Российской Федерации.

§ 12.2 Виды специализированных жилых помещений

Согласно ст. 92 ЖК РФ к жилым помещениям специализированного жилищного фонда относятся:

- 1) служебные жилые помещения;
- 2) жилые помещения в общежитиях;
- 3) жилые помещения маневренного фонда;
- 4) жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения;

5) жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев;

6) жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами;

7) жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан.

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 Правительством РФ. Включение жилого помещения в специализированный жилищный фонд с отнесением такого помещения к определенному виду специализированных жилых помещений и исключение жилого помещения из указанного фонда осуществляются на основании решений органа, осуществляющего управление государственным или муниципальным жилищным фондом.

§ 12.3 Основания предоставления специализированных жилых помещений

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 Правительством Российской Федерации.

Лица, занимающие указанные помещения по договору найма, не вправе:

- а) приватизировать эти жилые помещения;
- б) осуществлять их обмен либо иным способом распоряжаться ими;
- в) передавать в аренду, сдавать жилые помещения в поднаем;
- г) осуществлять раздел занимаемого жилого помещения;
- д) вселять временных жильцов без разрешения территориального органа по вопросам миграции.

Предоставление жилых помещений специализированного жилищного фонда осуществляется без соблюдения норм предоставления, требований благоустроенности. Специальные требования к таким жилым помещениям могут быть установлены соответствующими нормативными правовыми актами.

Жилищным законодательством предусматривается специальный порядок предоставления таких жилых помещений и порядок их освобождения. Жилые помещения специализированного жилищного фонда подлежат государственному учету в соответствии с Положением о государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства РФ от 13 октября 1997 г. № 1301.

Порядок заключения договора найма

§ 12.4 специализированного жилого помещения

В соответствии со ст. 100 ЖК РФ по договору найма специализированного жилого помещения одна сторона — собственник специализированного жилого помещения или уполномоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне — гражданину (нанимателю) данное жилое помещение за плату во владение и пользование для временного проживания в нем.

От имени собственника специализированного жилого помещения может действовать уполномоченный орган государственной власти или уполномоченный орган местного самоуправления. Договор найма специализированного жилого помещения заключается на основании решения о предоставлении такого помещения. В договоре найма специализированного жилого помещения определяются предмет договора, права и обязанности сторон по пользованию специализированным жилым помещением. Наниматель специализированного жилого помещения не вправе осуществлять обмен занимаемого жилого помещения, а также передавать его в поднаем.

К пользованию специализированными жилыми помещениями по договорам найма таких жилых помещений применяются правила, предусмотренные ст. 65, ч. 3 и 4 ст. 67 и ст. 69 ЖК РФ, за исключением пользования служебными жилыми помещениями, к пользованию которыми по договорам найма таких помещений применяются правила, предусмотренные ч. 2—4 ст. 31, ст. 65 и ч. 3 и 4 ст. 67 ЖК РФ.

В договоре найма специализированного жилого помещения указываются члены семьи нанимателя. Договор найма специализированного жилого помещения заключается в письменной форме. Типовые договоры найма специализированных жилых помещений утверждаются Правительством РФ.

§ 12.5 Расторжение и прекращение договора найма специализированного жилого помещения

Договор найма специализированного жилого помещения может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон (ч. 1 ст. 101 ЖК РФ). Наниматель специализированного жилого помещения в любое время может расторгнуть договор найма специализированного жилого помещения. Договор найма специализированного жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя при неисполнении нанимателем и проживающими совместно с ним членами его семьи обязательств по договору найма специализированного жилого помещения, а также в иных предусмотренных ст. 83 ЖК РФ случаях.

Договор найма специализированного жилого помещения прекращается в связи с утратой (разрушением) такого жилого помещения или по иным основаниям (ч. 1 ст. 102 ЖК РФ). Переход права собственности на служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии, а также передача такого жилого помещения в хозяйственное ведение или оперативное управление другому юридическому лицу влечет за собой прекращение договора найма такого жилого помещения, за исключением случаев, если новый собственник такого жилого помещения или юридическое лицо, которому передано такое жилое помещение, является стороной трудового договора с работником — нанимателем такого жилого помещения.

§ 12.6 Выселение граждан из специализированных жилых помещений

Согласно ст. 103 ЖК РФ в случаях расторжения или прекращения договоров найма специализированных жилых помещений граждане должны освободить жилые помещения, которые они занимали по данным договорам. В случае отказа освободить такие жилые помещения указанные граждане подлежат выселению в судебном порядке без предоставления других жилых помещений, за исключением случаев, предусмотренных ч. 2 ст. 102 и ч. 2 ст. 103 ЖК РФ. Не могут быть выселены из служебных жилых помещений и жилых помещений в общежитиях без предоставления других жилых помещений не являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жи-

270 лого помещения и состоящие на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях:

1) члены семьи военнослужащих, должностных лиц, сотрудников органов внутренних дел, органов федеральной службы безопасности, таможенных органов РФ, органов государственной противопожарной службы, органов по контролю за оборотом наркотических средств и психотропных веществ, учреждений и органов уголовно-исполнительной системы, погибших (умерших) или пропавших без вести при исполнении обязанностей военной службы или служебных обязанностей;

2) пенсионеры по старости;

3) члены семьи работника, которому было предоставлено служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии и который умер;

4) инвалиды I или II групп, инвалидность которых наступила вследствие трудового увечья по вине работодателя, инвалиды I или II групп, инвалидность которых наступила вследствие профессионального заболевания в связи с исполнением трудовых обязанностей, инвалиды из числа военнослужащих, ставших инвалидами I или II групп вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при исполнении обязанностей военной службы либо вследствие заболевания, связанного с исполнением обязанностей военной службы.

Гражданам, указанным в ч. 2 ст. 103 ЖК РФ, предоставляются другие жилые помещения, которые должны находиться в черте соответствующего населенного пункта.

Выселение граждан из служебных жилых помещений или жилых помещений в общежитиях с предоставлением других жилых помещений в случае, предусмотренном ч. 2 ст. 102 ЖК РФ, осуществляется прежним собственником или юридическим лицом, передающими соответствующие жилые помещения.

КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

1. Дайте определение понятию «специализированное жилое помещение».

2. Какие виды специализированных жилых помещений вы знаете?

3. Что относится к основаниям предоставления специализированных жилых помещений?

4. Каков порядок заключения договора найма специализированного жилого помещения?

5. В каких случаях происходит расторжение и прекращение договора найма специализированного жилого помещения?

6. В каких случаях и по каким основаниям происходит выселение граждан из специализированных жилых помещений? 271

ТЕСТЫ

1. Жилые помещения специализированного жилищного фонда предоставляются:

- а) бессрочно по договору найма;
- б) на время по договору найма;
- в) на время по договору коммерческого найма;
- г) бессрочно.

2. Лица, занимающие указанные помещения по договору найма, не вправе:

- а) приватизировать эти жилые помещения;
- б) осуществлять их обмен либо иным способом распоряжаться ими;
- в) передавать в аренду, сдавать жилые помещения в поднаем;
- г) осуществлять раздел занимаемого жилого помещения;
- д) вселять временных жильцов без разрешения территориального органа по вопросам миграции;
- е) все, указанное в п. «а», «в» — «д»;
- ж) все, указанное в п. «а» — «г»;
- з) все, указанное в п. «а» — «д».

3. Не могут быть выселены из служебных жилых помещений и жилых помещений в общежитиях без предоставления других жилых помещений:

а) члены семьи военнослужащих, должностных лиц, сотрудников органов внутренних дел, члены семьи органов федеральной службы безопасности, таможенных органов РФ, органов государственной противопожарной службы, органов по контролю за оборотом наркотических средств и психотропных веществ, учреждений и органов уголовно-исполнительной системы, погибших (умерших) или пропавших без вести при исполнении обязанностей военной службы или служебных обязанностей;

б) пенсионеры по старости;

в) члены семьи работника, которому было предоставлено служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии и который умер;

г) инвалиды I или II групп, инвалидность которых наступила вследствие трудового увечья по вине работодателя, инвалиды I или II групп, инвалидность которых наступила вследствие профессионального заболевания в связи с исполнением трудовых обязанностей;

д) инвалиды из числа военнослужащих, ставших инвалидами I или II групп вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при исполнении обязанностей военной службы либо вследствие заболевания, связанного с исполнением обязанностей военной службы;

е) все, указанное в п. «а», «г» и «д»;

ж) все, указанное в п. «а» — «д».

1. *Гришаев С.П.* Ваше право собственности на жилой дом и квартиру. М., 1995.
2. *Грудцына Л.Ю.* Ваш личный адвокат: решите проблему, не доводя до суда. Ростов на/Д.: Феникс, 2004.
3. Жилищное законодательство. Комментарий / Отв. ред. В.Ф. Яковлев, П.И. Седугин. М., 1991
4. *Жуйков В.* Возникновение права собственности граждан на квартиры // Российская юстиция. 1993. № 15.
5. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Под ред. Н.М. Коршунова. М.: Эксмо, 2005.
6. *Крашенинников П.В.* Российское жилищное законодательство. М., 1996.
7. *Литовкин В.Н.* Право на жилище / ' Право и экономика 1994. № 11-12.
8. *Марткович И.Б.* Жилищное право Закон и практика. М., 1990.
9. *Марткович И.Б.* Право на жилище и его обеспечение: Учебное пособие по спецкурсу. М., 1983
10. *Толстой Ю.К.* Жилищное право: Учебное пособие. М., 1996.

13

ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ И ПОЛЬЗОВАНИЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫМ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ

глава

§ 13.1 Служебные жилые помещения

Согласно ст. 93 ЖК РФ 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 РФ или государственную должность субъекта РФ либо в связи с избранием на выборные должности в органы государственной власти или органы местного самоуправления.

Служебные жилые помещения это специализированные квартиры и отдельные комнаты, предназначенные для заселения граждан, которые в связи с характером их трудовых отношений должны проживать по месту работы или вблизи от него. Жилое помещение включается в число служебных решением местной адми-

нистрации. Служебные жилые помещения предоставляются гражданам в виде отдельной квартиры (ч. 1 ст. 104 ЖК РФ)¹. Категории граждан, которым предоставляются служебные жилые помещения, устанавливаются:

- 1) органом государственной власти РФ — в жилищном фонде РФ;
- 2) органом государственной власти субъекта РФ — в жилищном фонде субъекта РФ;
- 3) органом местного самоуправления — в муниципальном жилищном фонде.

Договор найма служебного жилого помещения заключается на период трудовых отношений, прохождения службы либо нахождения на государственной должности РФ, государственной должности субъекта РФ или на выборной должности. Прекращение трудовых отношений либо пребывания на государственной должности РФ, государственной должности субъекта РФ или на выборной должности, а также увольнение со службы является основанием прекращения договора найма служебного жилого помещения. Служебные жилые помещения предоставляются по решению администрации предприятия, учреждения, организации, органа управления кооперативной и иной общественной организации, в ведении которых находятся эти помещения. На основании принятого решения органом местной администрации гражданину выдается ордер на служебное жилое помещение.

Форма ордера на служебное жилое помещение устанавливается Правительством РФ. Члены семьи лица, получившего служебное жилое помещение, не приобретают самостоятельного права пользования этим помещением. Их права являются производными от права лица, которое получило служебное жилое помещение в связи с трудовыми отношениями. Они вправе пользоваться помещением наравне с последним до тех пор, пока он (работник) не утратил трудовой связи с организацией, предоставившей это помещение (кроме случаев, указанных в законе). Лица, проживающие в служебных жилых помещениях, не обладают рядом правомочий, которые предоставлены гражданам, пользующимся помещением в до-

¹ На практике под служебные жилые помещения выделяются свободные жилые помещения, расположенные, как правило, на первом этаже. При организации семейного детского дома лицам, назначенным родителями-воспитателями, для совместного проживания с переданными им на воспитание детьми предоставляется служебный жилой дом или служебная многоквартирная квартира.

274 **ма**хгосударственного и общественного жилищных фондов по договору найма. Так, граждане, проживающие в служебных жилых помещениях, не вправе сдавать эти помещения в поднаем, обменивать (в том числе на служебное), бронировать, изменять договор найма служебного жилого помещения по требованию членов семьи нанимателя. Служебные жилые помещения не подлежат разделу.

Служебные жилые помещения предоставляются из государственного или муниципального жилищного фонда. Основанием для предоставления служебного помещения является:

- 1) трудовой договор с государственными или муниципальными предприятиями или учреждениями;
- 2) контракт;
- 3) документ о назначении на государственную должность;
- 4) документ об избрании на выборную должность в органы государственной власти или органы местного самоуправления.

Служебные помещения предоставляются на срок осуществления трудовых отношений. В случае их прекращения наниматель подлежит выселению. Особенности режима отдельных видов служебных жилых помещений предусмотрены специальными нормативными правовыми актами. В соответствии с Типовым положением о находящемся в государственной собственности служебном жилищном фонде, переданном в оперативное управление органам внутренних дел, органам федеральной службы безопасности, органам по контролю за оборотом наркотических средств и психотропных веществ, таможенным органам Российской Федерации и внутренним войскам Министерства внутренних дел Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства РФ от 17 декабря 2002 г. № 897, под служебным жилищным фондом понимается совокупность жилых помещений, предназначенных для проживания сотрудников и работников органов внутренних дел, органов федеральной службы безопасности, органов по контролю за оборотом наркотических средств и психотропных веществ, должностных лиц таможенных органов Российской Федерации, военнослужащих и лиц гражданского персонала внутренних войск Министерства внутренних дел Российской Федерации, которые в связи с характером исполнения ими служебных обязанностей (обязанностей военной службы) должны проживать по месту службы (военной службы) или в непосредственной близости от него (п. 1).

Служебный жилищный фонд формируется за счет жилищного фонда органов внутренних дел, органов федеральной службы безопасности, органов по контролю за оборотом наркотических средств и психотропных веществ, таможенных органов Российской Феде-

рации и внутренних войск Министерства внутренних дел Российской Федерации, а также помещений, выделяемых органами исполнительной власти для сотрудников (военнослужащих), содержащихся за счет средств бюджетов всех уровней в соответствии с законодательством Российской Федерации (п. 2).

Обязанность предоставления служебного помещения, особенности их предоставления и освобождения предусматриваются федеральными законами и другими нормативными правовыми актами. Так, ст. 15 Федерального закона от 27 мая 1998 г. № 76-ФЗ «О статусе военнослужащих» предусматривает, что военнослужащим — гражданам, проходящим военную службу по контракту, и совместно проживающим с ними членам их семей предоставляются не позднее трехмесячного срока со дня прибытия на новое место военной службы служебные жилые помещения 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 жилые помещения в указанных населенных пунктах — в других близлежащих населенных пунктах. Указанным военнослужащим, заключившим контракт о прохождении военной службы до 1 января 1998 г. (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 г.), 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, поступившими на военную

276 службу по контракту после 1 января 1998 г., и совместно проживающие с ними члены их семей.

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. Согласно ст. 34 Федерального закона от 8 мая 1994 г. № 3-ФЗ «О статусе члена Совета Федерации и статусе депутата Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации» члену Совета Федерации, депутату Государственной Думы, не имеющим в городе Москве жилой площади, предоставляется на период осуществления ими своих полномочий одно из следующих жилых помещений:

а) жилое помещение (квартира с мебелью и телефоном) в депутатском (парламентском) жилом доме, имеющем статус общежития;

б) жилое помещение (квартира с мебелью и телефоном) в служебном жилом фонде в порядке и на условиях, предусмотренных жилищным законодательством;

в) отдельный номер в гостинице разряда «Высший-А».

Член Совета Федерации, депутат Государственной Думы обязаны освободить занимаемое ими жилое помещение не позднее одного месяца со дня прекращения полномочий члена Совета Федерации, депутата Государственной Думы. Неосвобождение занимаемого жилого помещения влечет за собой выселение в административном порядке.

На практике часто возникают конфликты, предметом которых становится служебное жилое помещение.

Администрация Автозаводского района г. Тольятти обратилась с иском о выселении Т. без предоставления другого жилья, ссылаясь на то, что в период работы в милиции участковым уполномоченным ему предоставлено служебное жилье, после чего он уволился из органов милиции по собственному желанию и под лежит выселению. Администрация ссылалась на Постановление Совета Министров СССР от 3 февраля 1987 г. № 126.

Суд согласился с доводами адвоката Г., заключавшимися в следующем. Согласно ст. 30 Закона о милиции «сотрудникам милиции, признанным нуждающимися в улучшении жилищных условий, жилая площадь в виде отдельной квартиры или дома по установленным законодательством нормам предоставляется соответствующими органами исполнительной власти, органами местного самоуправления и организациями в первоочередном порядке, а участковым милиции не позднее шести месяцев с мо-

мента вступления в должность». Необоснованна ссылка истца на Постановление Совета Министров СССР от 3 февраля 1987 г., так как в ней не говорится о предоставлении участковым инспекторам служебного жилья. В ссылке Администрации на Постановление Совета Министров СССР № 126 не говорится о служебном жилье. Суд отказал Администрации в удовлетворении иска о выселении Т., удовлетворил встречный иск Т. о признании служебного ордера недействительным и обязал Администрацию предоставить Т. другое жилое помещение. 277

При рассмотрении исков о выселении из служебных жилых помещений без предоставления другого жилого помещения рабочих и служащих, прекративших трудовые отношения, а также граждан, исключенных из членов колхоза или вышедших из колхоза по собственному желанию, суды проверяют, включено ли в установленном порядке это помещение в число служебных, относится ли ответчик к категории работников, которым могут быть предоставлены в связи с характером трудовых отношений служебные жилые помещения.

§ 13.2 Жилые помещения в общежитиях

Под общежития предоставляются специально построенные или переоборудованные для этих целей дома либо части домов (ч. 2 ст. 94 ЖК РФ).

Жилые помещения в общежитиях — это специализированные жилые помещения, предназначенные для непродолжительного проживания, как правило, граждан, поселившихся в связи с работой на предприятии (учреждении, организации) или учебой в учебном заведении, которым принадлежит данное общежитие. Общежития используются для проживания сезонных, временных работников, лиц, работающих по срочному трудовому договору, других рабочих, служащих, студентов, учащихся, а также других граждан.

Под общежития предоставляются специально построенные или переоборудованные для этих целей жилые дома. Недопустимо предоставлять под общежитие часть жилого дома, например одну секцию либо один этаж многоквартирного дома. Это правило установлено для того, чтобы не ущемлять жилищных интересов граждан, проживающих в жилом доме в соответствии с договором найма, не создавать им дополнительные неудобства при проживании в доме. Под общежитие предоставляются как специально построенные, так

278 и переоборудованные под общежитие жилые здания, т. е. дома, приспособленные именно для проживания указанных выше граждан и имеющие соответствующие санитарно-гигиенические и бытовые удобства.

В таких домах должны быть предусмотрены наряду с жилыми комнатами помещения для занятий и для проведения культурно-просветительных мероприятий, а также помещения для бытового обслуживания проживающих

В соответствии с Положением об общежитиях, утвержденным постановлением Совета Министров РСФСР от 2 августа 1988 г. № 328, руководители предприятий, организаций, учреждений и учебных заведений несут персональную ответственность за правильную эксплуатацию и санитарное состояние общежития, поддержание в нем установленного порядка, организацию быта проживающих и воспитательной работы среди них. Администрация обязана, в частности, открывать, оборудовать и содержать общежитие в соответствии с установленными правилами, укомплектовывать его мебелью, постельными принадлежностями и другим инвентарем по установленным типовым формам, своевременно ремонтировать инвентарь, оборудование, помещения и здания и т. п.

Жилая площадь в общежитии предоставляется рабочим, служащим, студентам, учащимся по решению администрации предприятия, учреждения, организации, в ведении которых находится общежитие, на время работы или учебы. На основании такого решения выдается специальный ордер на занятие предоставленной жилой площади в общежитии

Проживающие в общежитии, с одной стороны, существенно ограничены в праве распоряжаться занимаемой жилой площадью (они не вправе требовать раздела, выдела, обмена жилой площадью, вселения других членов семьи сдачи в поднаем и т.д.), а с другой — им предоставлен ряд дополнительных полномочий, связанных со спецификой проживания в общежитии (пользование мебелью, постельными принадлежностями, другими предметами домашнего обихода и культурно-бытового назначения и т.д.).

Правовой режим семей, живущих в общежитиях, зависит от условий их проживания. Если члены семьи пользуются жилой площадью в общежитии на условиях, установленных для общежития, то на них распространяются нормы, регулирующие проживание в общежитиях. Если семья, проживающая в отдельной комнате в общежитии, на общих основаниях оплачивает жилую площадь и за коммунальные услуги по установленным ставкам, а не по ставкам для общежитий, то на членов данной семьи должны распростра-

няться нормы, регулирующие отношения по найму жилых помещений. Кроме того, необходимо также учитывать, что в составе жилищного фонда имеются жилые дома для малосемейных граждан, режим пользования в которых существенно отличается от режима пользования в «семейных общежитиях» и приближается к общему режиму жилых домов.

Согласно ст. 105 ЖК РФ жилые помещения в общежитиях предоставляются из расчета не менее шести квадратных метров жилой площади на одного человека.

Договор найма жилого помещения в общежитии заключается на период трудовых отношений, прохождения службы или обучения. Прекращение трудовых отношений, учебы, а также увольнение со службы является основанием прекращения договора найма жилого помещения в общежитии.

§ 13.3 Жилые помещения маневренного фонда

Жилые помещения маневренного фонда предназначены для временного проживания граждан в связи с капитальным ремонтом занимаемых ими жилых помещений по договору найма или договору аренды и в других случаях, предусмотренных законодательством, и должны отвечать санитарным, противопожарным и техническим требованиям. Маневренный фонд может быть создан по решению собственника соответствующего жилищного фонда или уполномоченного им органа. Жилые помещения маневренного фонда предоставляются гражданам наймодателем или арендодателем жилого помещения, подлежащего капитальному ремонту, который не может быть произведен без переселения проживающих в нем лиц.

Граждане, проживающие в домах маневренного фонда, оплачивают занимаемые жилые помещения и коммунальные услуги, если такая плата не вносится за ремонтируемые помещения. Порядок предоставления жилых помещений маневренного фонда и пользования ими устанавливается Правительством РФ и органами исполнительной власти субъектов РФ. Пользование жилым помещением прекращается после окончания капитального ремонта жилого дома, в котором находится жилище, являющееся объектом договора социального либо коммерческого найма.

В соответствии со ст. 95 ЖК РФ жилые помещения маневренного фонда предназначены для временного проживания:

1) граждан в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией дома, в котором находятся жилые помещения, занимаемые ими по договорам социального найма;

2) граждан, утративших жилые помещения в результате обращения взыскания на эти жилые помещения, которые были приобретены за счет кредита банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного юридическим лицом на приобретение жилого помещения, и заложены в обеспечение возврата кредита или целевого займа, если на момент обращения взыскания такие жилые помещения являются для них единственными;

3) граждан, у которых единственные жилые помещения стали непригодными для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств;

4) иных граждан в случаях, предусмотренных законодательством.

Жилые помещения маневренного фонда предоставляются из расчета не менее чем шесть квадратных метров жилой площади на одного человека.

Договор найма жилого помещения маневренного фонда заключается на период:

1) до завершения капитального ремонта или реконструкции дома (при заключении такого договора с гражданами, указанными в ч. 1 ст. 95 ЖК РФ);

2) до завершения расчетов с гражданами, утратившими жилые помещения в результате обращения взыскания на них, после продажи жилых помещений, на которые было обращено взыскание (при заключении такого договора с гражданами, указанными в ч. 2 ст. 95 ЖК РФ);

3) до завершения расчетов с гражданами, единственное жилое помещение которых стало непригодным для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств, в порядке, предусмотренном ЖК РФ, другими федеральными законами, либо до предоставления им жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в случаях и в порядке, которые предусмотрены ЖК РФ (при заключении такого договора с гражданами, указанными в ч. 3 ст. 95 ЖК РФ);

4) установленный законодательством (при заключении такого договора с гражданами, указанными в ч. 4 ст. 95 ЖК РФ).

Истечение периода, на который заключен договор найма жилого помещения маневренного фонда, является основанием прекращения данного договора

§ 13.4 Жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения

Жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения создаются и предоставляются федеральными, региональными либо муниципальными органами социальной защиты. Такие специализированные дома предназначены для проживания нуждающихся в этом граждан. 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 им медицинских и социально-бытовых услуг (ст. 96 ЖК РФ). Порядок, условия предоставления жилых помещений в домах системы социального обслуживания населения и пользования такими жилыми помещениями устанавливаются федеральным законодательством, законодательством субъектов РФ (ст. 107 ЖК РФ).

Жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения предназначены не только для проживания социально незащищенных лиц, но также для предоставления им медицинских и социально-бытовых услуг. Такие жилые помещения находятся в ведении органов системы социальной защиты населения и предназначены для:

- инвалидов,
- пожилых лиц,
- детей-инвалидов,
- детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, детей-инвалидов, нуждающихся в медицинской помощи, и других лиц.

В соответствии со ст. 5 Федерального закона от 2 августа 1995 г. № 122-ФЗ «О социальном обслуживании граждан пожилого возраста и инвалидов» граждане пожилого возраста (женщины старше 55 лет, мужчины старше 60 лет) и инвалиды (в том числе дети-инвалиды), нуждающиеся в постоянной или временной посторонней помощи в связи с частичной или полной утратой возможности самостоятельно удовлетворять свои основные жизненные потребности вследствие ограничения способности к самообслуживанию и (или) передвижению, имеют право на социальное обслуживание, осуществляемое в государственном и негосударственном секторах системы социального обслуживания. Социальное обслуживание граждан пожилого возраста и инвалидов осуществляется по решению органов социальной защиты населения в подведомственных им уч-

282 реждениях либо по договорам, заключаемым органами социальной защиты с учреждениями социального обслуживания иных форм собственности. Согласно ст. 12 указанного Закона граждане пожилого возраста и инвалиды, проживающие в стационарных учреждениях социального обслуживания, имеют право на:

1) обеспечение им условий проживания, отвечающих санитарно-гигиеническим требованиям;

2) уход, первичную медико-санитарную и стоматологическую помощь, предоставляемые в стационарном учреждении социального обслуживания;

3) сохранение занимаемых ими по договору найма или аренды жилых помещений в домах государственного, муниципального и общественного жилищных фондов в течение шести месяцев с момента поступления в стационарное учреждение социального обслуживания, а в случаях если в жилых помещениях остались проживать члены их семей, — в течение всего времени пребывания в этом учреждении. В случае отказа от услуг стационарного учреждения социального обслуживания по истечении указанного срока граждане пожилого возраста и инвалиды, освободившие жилые помещения в связи с их помещением в эти учреждения, имеют право на внеочередное обеспечение жилым помещением, если им не может быть возвращено ранее занимаемое ими жилое помещение.

Согласно ст. 17 Федерального закона от 24 ноября 1995 г. № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» жилые помещения предоставляются инвалидам, семьям, имеющим детей-инвалидов, с учетом состояния здоровья и других заслуживающих внимания обстоятельств. Инвалиды имеют право на дополнительную жилую площадь в соответствии с перечнем заболеваний, утверждаемым Правительством РФ. Указанное право учитывается при постановке на учет для улучшения жилищных условий и предоставлении жилого помещения в домах государственного или муниципального жилищного фонда. Дополнительная жилая площадь, занимаемая инвалидом (независимо от того, в виде отдельной комнаты или нет), не считается излишней и подлежит оплате в одинарном размере. 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 найма или аренды, подлежат принятию на учет для улуч-

шения 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 лишенные попечительства 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, муниципального и общественного жилищного фонда, занимаемое инвалидом по договору найма или аренды, при помещении инвалида в стационарное учреждение социального обслуживания сохраняется за ним в течение шести месяцев. Специально оборудованные жилые помещения в домах государственного, муниципального и общественного жилищного фонда, занимаемые инвалидами по договору найма или аренды, 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 с квартирной платы (в домах государственного, муниципального и общественного жилищного фонда) и оплаты коммунальных услуг (независимо от принадлежности жилищного фонда), а в жилых домах, не имеющих центрального отопления, — со стоимости топлива, приобретаемого в пределах норм, установленных для продажи населению. Постановление Правительства РФ от 27 июля 1996 г. № 901 «О предоставлении льгот инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов, по обеспечению их жилыми помещениями, оплате жилья и коммунальных услуг» предусматривает порядок отнесения инвалидов к числу граждан, нуждающихся в специально оборудованных жилых помещениях.

Постановлением Правительства РФ от 25 ноября 1995 г. № 1151 определен федеральный перечень гарантированных государством социальных услуг, предоставляемых гражданам пожилого возраста и инвалидам государственными и муниципальными учреждениями социального обслуживания, который включает в себя предоставление жилой площади, помещений для организации реабилитационных мероприятий, лечебно-трудовой деятельности, культурно-бытового обслуживания в стационарном учреждении социального обслуживания. Табель (перечень) технических средств и оборудования для жилых комнат стационарных учреждений социального обслужи-

284 **вания** граждан пожилого возраста и инвалидов определен в Приложении № 2 к Рекомендациям по обеспечению учреждений социального обслуживания граждан пожилого возраста и инвалидов техническими средствами и оборудованием, утвержденным постановлением Минтруда РФ от 12 февраля 2001 г, № 18.

Правовое положение домов системы социального обслуживания определяется как законодательством, так и другими нормативными правовыми актами.

Особенности правового положения, проживания и обслуживания в домах для престарелых и инвалидов, которые являются медико-социальными учреждениями, предназначенными для временного (сроком до шести месяцев) и пятидневного в неделю проживания престарелых граждан (мужчин старше 60 лет и женщин старше 55 лет), инвалидов I и II групп (в том числе детей-инвалидов), нуждающихся в уходе, бытовом и медико-социальном обслуживании, реабилитационных услугах, а дети-инвалиды в обучении, воспитании, социально-трудовой адаптации, регулируются постановлением Правительства РФ от 15 апреля 1995 г. № 338 «О развитии сети специальных домов-интернатов для престарелых и инвалидов», Постановлением Госкомтруда СССР от 20 июня 1978 г. № 202 «Об утверждении Типового положения о доме для престарелых и инвалидов», Приказом Минтруда РФ от 4 ноября 1997 г. № 283 «Об утверждении Примерного устава государственного (муниципального) стационарного учреждения социального обслуживания системы социальной защиты населения», Методическими рекомендациями по организации деятельности государственных и муниципальных учреждений социального обслуживания «Дом-интернат малой вместимости для граждан пожилого возраста и инвалидов», утвержденными постановлением Минтруда РФ от 12 мая 2003 г. № 25, Положением о психоневрологическом интернате Министерства социального обеспечения РСФСР, утвержденным приказом Минсоцобеспечения РСФСР от 27 декабря 1978 г. № 145. В зависимости от типа они имеют следующие наименования: «Дом-интернат», «Пансионат ветеранов труда»; «Психоневрологический интернат»; «Детский дом-интернат».

Согласно ст. 21 Федерального закона от 10 декабря 1995 г. № 195-ФЗ «Об основах социального обслуживания населения в Российской Федерации» создание, управление и обеспечение деятельности учреждений социального обслуживания находится в ведении органов государственной власти субъектов Российской Федерации.

Жилые помещения фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами

§13.5

Жилые помещения фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, предназначены для временного проживания граждан, признанных в установленном федеральным законом порядке соответственно вынужденными переселенцами и беженцами (ст. 97 ЖК РФ). Порядок предоставления жилых помещений фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, устанавливается федеральными законами (ст. 108 ЖК РФ). Жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан предназначены для проживания граждан, которые в соответствии с законодательством отнесены к числу граждан, нуждающихся в специальной социальной защите (ч. 1 ст. 98 ЖК РФ).

К числу специализированных относятся также жилые помещения в домах системы органов социальной защиты и домах иного социального назначения. Жилые помещения в специализированных домах в системе органов социальной защиты и домах иного специального назначения предоставляются органом, по решению которого они созданы. Специализированные дома в системе органов социальной защиты и дома иного социального назначения, создаваемые органами исполнительной власти РФ и субъектов РФ, органами местного самоуправления, предназначаются для проживания нуждающихся в этом граждан. Прекращение пользования жилыми помещениями, находящимися в специализированных домах, происходит после отпадения причин и обязательств, по которым были предоставлены эти помещения (переезд на постоянное место жительства к родственникам и др.), и по иным основаниям, предусмотренным российским законодательством и законодательством субъектов РФ.

Специально оборудованные жилые помещения, занимаемые инвалидами в домах государственного, муниципального и общественного жилищных фондов по договору найма или аренды, при освождении заселяются в первую очередь другими инвалидами, нуждающимися в улучшении жилищных условий.

Инвалиды, проживающие в стационарных учреждениях специального обслуживания и желающие получить жилое помещение по договору найма или аренды, принимаются на учет для улучшения жилищных условий независимо от размера занимаемой в стационарных учреждениях социального обслуживания площади и обес-

286 печиваются жилыми помещениями наравне с другими инвалидами. При этом им могут быть возвращены ранее занимаемые помещения. Порядок постановки на учет указанных лиц и обеспечения их жилыми помещениями определяется органами исполнительной власти субъектов РФ (п. 10 Правил, утвержденных постановлением Правительства РФ от 27 июля 1996 г. № 901).

Специализированные жилые помещения не подлежат отчуждению, передаче в аренду, внаем, за исключением передачи таких помещений по договорам найма, предусмотренным настоящим разделом. Специализированные жилые помещения предоставляются на основании решений собственников таких помещений (действующих от их имени уполномоченных органов государственной власти или уполномоченных органов местного самоуправления) или уполномоченных ими лиц по договорам найма специализированных жилых помещений, за исключением жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан, которые предоставляются по договорам безвозмездного пользования (ч. 1 ст. 99 ЖК РФ).

Специализированные жилые помещения предоставляются по установленным ЖК РФ основаниям гражданам, не обеспеченным жилыми помещениями в соответствующем населенном пункте. Категории граждан, нуждающихся в специальной социальной защите, устанавливаются федеральным законодательством, законодательством субъектов РФ. Предоставление жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан по договорам безвозмездного пользования осуществляется в порядке и на условиях, которые установлены федеральным законодательством, законодательством субъектов РФ.

КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

1. Что понимается под «служебным жилым помещением»?
2. Что понимается под «жилым помещением в общежитиях»?
3. Какие жилые помещения относятся к маневренному фонду?
4. Что представляют собой жилые помещения в домах системы социального обслуживания?
5. Какой орган устанавливает категории граждан, которым предоставляются служебные жилые помещения?
6. Что такое жилые помещения фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами?
7. Кто обеспечивается служебными жилыми помещениями на весь срок военной службы?
8. Для чего предназначены жилые помещения маневренного фонда?

9. На какой период заключается договор найма жилого помещения муниципального фонда?

ТЕСТЫ

1. Служебные жилые помещения — это:

а) специализированные квартиры, предназначенные для заселения граждан, которые в связи с характером их трудовых отношений должны проживать по месту работы или вблизи от него;

б) специализированные квартиры и отдельные комнаты, предназначенные для заселения граждан, которые в связи с характером их трудовых отношений должны проживать по месту работы или вблизи от него;

в) исключительно специализированные квартиры, предназначенные для заселения граждан, которые в связи с характером их трудовых отношений должны проживать по месту работы или вблизи от него;

г) исключительно специализированные отдельные комнаты, предназначенные для заселения граждан, которые в связи с характером их трудовых отношений должны проживать по месту работы или вблизи от него.

2. Жилое помещение включается в число служебных:

а) решением местной администрации;

б) решением органа государственной власти;

в) по взаимному согласованию органа государственной власти и органа местного самоуправления;

г) решением местной администрации с учетом рекомендаций органа государственной власти.

3. Категории граждан, которым предоставляются служебные жилые помещения, устанавливаются:

а) органом государственной власти РФ — в жилищном фонде РФ;

б) органом государственной власти субъекта РФ — в жилищном фонде субъекта РФ;

в) органом местного самоуправления — в муниципальном жилищном фонде;

г) органом государственной власти;

д) органом местного самоуправления;

е) все, указанное в п. «а» — «в».

4. Основанием для предоставления служебного помещения является:

а) трудовой договор с государственными или муниципальными предприятиями или учреждениями;

б) контракт;

в) документ о назначении на государственную должность;

г) документ об избрании на выборную должность в органы государственной власти или органы местного самоуправления;

д) все, указанное в п. «а» и «б»;

е) все, указанное в п. «а» - «г».

5. На весь срок военной службы служебными жилыми помещениями обеспечиваются:

а) военнослужащие, назначенные на воинские должности после окончания военного образовательного учреждения профессионального образования и получения в связи с этим офицерского воинского звания, и совместно проживающие с ними члены их семей;

б) 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 г., и совместно проживающие с ними члены их семей;

в) прапорщики и мичманы, сержанты и старшины, солдаты и матросы, являющиеся гражданами, поступившими на военную службу по контракту после 1 января 1998 г., и совместно проживающие с ними члены их семей;

г) все, указанное в п. «а» и «б»:

д) все, указанное в п. «а» — «в».

6. Жилые помещения в общежитиях - это:

а) специализированные жилые помещения, предназначенные для не продолжительного проживания любых граждан;

б) специализированные жилые помещения, предназначенные для не продолжительного проживания, как правило, граждан, поселившихся в связи с работой на предприятии (учреждении, организации) или учебой в учебном заведении, которым принадлежит данное общежитие;

в) специализированные жилые помещения, предназначенные для не продолжительного проживания, как правило, граждан, поселившихся в связи с работой на предприятии (учреждении, организации) или учебой в учебном заведении, которым принадлежит данное общежитие;

г) специализированные жилые помещения, предназначенные для не продолжительного проживания, как правило, граждан, поселившихся в связи с работой на предприятии (учреждении, организации) или учебой в учебном заведении, которым принадлежит данное общежитие.

7. Жилые помещения маневренного фонда предназначаются для:

а) временного проживания граждан в связи с капитальным ремонтом занимаемых ими жилых помещений по договору найма или договору аренды и в других случаях, предусмотренных законодательством, и должны отвечать санитарным, противопожарным и техническим требованиям;

б) временного проживания граждан в связи с текущим ремонтом занимаемых ими жилых помещений по договору найма или договору аренды и в других случаях, предусмотренных законодательством, и должны отвечать санитарным, противопожарным и техническим требованиям;

в) временного проживания граждан в связи с капитальным ремонтом занимаемых ими жилых помещений по договору найма или договору арен-

ды и в других случаях, предусмотренных законодательством, и должны отвечать исключительно противопожарным требованиям;

г) постоянного проживания граждан в связи с капитальным ремонтом занимаемых ими жилых помещений по договору найма или договору аренды и в других случаях, предусмотренных законодательством, и должны отвечать санитарным, противопожарным и техническим требованиям.

8. Жилые помещения маневренного фонда предназначены для временного проживания:

а) граждан в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией дома, в котором находятся жилые помещения, занимаемые ими по договорам социального найма;

б) граждан, утративших жилые помещения в результате обращения взыскания на эти жилые помещения, которые были приобретены за счет кредита банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного юридическим лицом на приобретение жилого помещения, и заложены в обеспечение возврата кредита или целевого займа, если на момент обращения взыскания такие жилые помещения являются для них единственными;

в) граждан, у которых единственные жилые помещения стали непригодными для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств;

г) все, указанное в п. «а» и «б»;

д) все, указанное в п. «а» — «в».

9. Договор найма жилого помещения маневренного фонда заключается на период:

а) до завершения капитального ремонта или реконструкции дома;

б) до завершения расчетов с гражданами, утратившими жилые помещения в результате обращения взыскания на них, после продажи жилых помещений, на которые было обращено взыскание;

в) до завершения расчетов с гражданами, единственное жилое помещение которых стало непригодным для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств, в порядке, предусмотренном ЖК РФ, другими федеральными законами, либо до предоставления им жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в случаях и в порядке, которые предусмотрены ЖК РФ;

г) все, указанное в п. «а» и «б»;

д) все, указанное в п. «а» — «в».

Литература

1. *Гришаев С.П.* Ваше право собственности на жилой дом и квартиру. М., 1995.

2. *Грудцына Л.Ю.* Ваш личный адвокат: решите проблему, не доводя до суда. Ростов на /Д.: Феникс, 2004.

3. Грудцына Л.Ю. Жилищное право России: Учебное пособие. М.: Эксмо, 2005.

4. Жилищное законодательство: Комментарий Отв. ред. В.Ф. Яковлев, П.И. Седугин. М., 1991.

5. Жуйков В. Возникновение права собственности граждан на квартиры // Российская юстиция. 1993. № 15.

6. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Под ред. Н.М. Коршунова. М.: Эксмо, 2005.

7. Крашенинников П.В. Российское жилищное законодательство М., 1996.

8. Литовкин В.Н. Право на жилище / Право и экономика. 1994. № 11-12.

9. Марткович И.Б. Жилищное право. Закон и практика. М.. 1990.

10. Седугин П.И. Жилищное право: Учебник для вузов. 3-е изд. М.: Норма, 2004.

. Толстой Ю.К. Жилищное право: Учебное пособие. М., 1996.

Раздел V

ЖИЛИЩНЫЕ И ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ КООПЕРАТИВЫ

14 глава

ОРГАНИЗАЦИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЖИЛИЩНЫХ И ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ КООПЕРАТИВОВ

§ 14.1 Организация и государственная регистрация жилищного кооператива

Определение жилищно-строительного кооператива дано в ст. НО ЖК РФ. *Жилищный или жилищно-строительный кооператив* — это добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме. Члены жилищного кооператива своими средствами участвуют в приобретении, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома. Члены жилищно-строительного кооператива своими средствами участвуют в строительстве, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома.

Жилищные кооперативы являются потребительскими кооперативами (ч. 4 ст. НО ЖК РФ). Действие положений, регулирующих порядок образования и деятельности жилищных кооперативов, не распространяется на иные специализированные потребительские кооперативы, создаваемые в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральными законами о таких кооперативах. Порядок создания и деятельности таких кооперативов, правовое положение их членов определяются указанными федеральными законами.

Количество членов жилищного кооператива не может быть менее чем пять, но не должно превышать количество жилых помещений в строящемся или приобретаемом кооперативом многоквартир-

292 ном доме (ч. 1 ст. 112 ЖК). Решение об организации жилищного кооператива принимается собранием учредителей. В собрании учредителей жилищного кооператива вправе участвовать лица, желающие организовать жилищный кооператив. Решение собрания учредителей об организации жилищного кооператива и об утверждении его устава считается принятым при условии, если за это решение проголосовали лица, желающие вступить в жилищный кооператив (учредители). Членами жилищного кооператива с момента его государственной регистрации в качестве юридического лица становятся лица, проголосовавшие за организацию жилищного кооператива. Решение собрания учредителей жилищного кооператива оформляется протоколом.

Согласно ч. 1 ст. 113 ЖК РФ в уставе жилищного кооператива должны содержаться сведения о наименовании кооператива, месте его нахождения, предмете и целях деятельности, порядке вступления в члены кооператива, порядке выхода из кооператива и выдачи паевого взноса, иных выплат, размере вступительных и паевых взносов, составе и порядке внесения вступительных и паевых взносов, об ответственности за нарушение обязательств по внесению паевых взносов, о составе и компетенции органов управления кооператива и органов контроля за деятельностью кооператива, порядке принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов, порядке покрытия членами кооператива понесенных ими убытков, порядке реорганизации и ликвидации кооператива. Устав жилищного кооператива может содержать другие не противоречащие ЖК РФ, другим федеральным законам положения.

В соответствии со ст. 114 ЖК РФ государственная регистрация жилищного кооператива осуществляется в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц.

§ 14.2 Право на вступление в жилищный кооператив

Согласно ч. 1 ст. 111 ЖК РФ право на вступление в жилищные кооперативы имеют граждане, достигшие возраста 16 лет, и (или) юридические лица. Категории граждан, указанных в ст. 49 ЖК РФ (малоимущие граждане), имеют преимущественное право на вступление в жилищные кооперативы, организованные при содействии органов государственной власти РФ, органов государственной власти субъектов РФ или органов местного самоуправления.

Положение ч. 1 ст. 111 ЖК РФ корреспондирует положению абз. 6 п. 2 ст. 26 ГК РФ, согласно которой по достижении шестнадцати лет несовершеннолетние также вправе быть членами кооперативов в соответствии с законами о кооперативах. Однако действующие в настоящее время законы о кооперативах, в частности, Федеральный закон от 11 июля 1997 г. № 97-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации «О потребительской кооперации в Российской Федерации», Федеральный закон от 8 мая 1996 г. № 41-ФЗ «О производственных кооперативах», Федеральный закон от 8 декабря 1995 г. № 193-ФЗ «О сельскохозяйственной кооперации», не применяются к специализированным потребительским кооперативам, в том числе жилищным.

В настоящее время принят Федеральный закон «О жилищных накопительных кооперативах», который определяет правовые, экономические и организационные основы деятельности жилищных накопительных кооперативов по привлечению и использованию денежных средств граждан — своих членов на приобретение или строительство жилых помещений на территории Российской Федерации в целях передачи их в пользование и после внесения паевых взносов в полном размере в собственность членам жилищных накопительных кооперативов, а также устанавливает гарантии защиты прав и законных интересов граждан — членов жилищных накопительных кооперативов. Пункт 1 ст. 5 указанного Закона предусматривает, что членом кооператива может быть гражданин, достигший возраста 16 лет.

В том случае, если гражданин приобрел полную дееспособность до достижения 16 лет в результате вступления в брак (п. 2 ст. 21 ГК РФ), он может стать членом кооператива. Согласно абз. 2 п. 2 ст. 12 Семейного кодекса РФ порядок и условия, при наличии которых вступление в брак в виде исключения с учетом особых обстоятельств может быть разрешено до достижения возраста шестнадцати лет, могут быть установлены законами субъектов Российской Федерации (например, в Москве и Московской области может быть разрешено вступление в брак лицам, достигшим 14 лет).

Членами потребительского кооператива могут быть коммерческие и некоммерческие юридические лица, в том числе унитарные предприятия и учреждения (с учетом положений ст. 295, 297, 298 ГК РФ о возможности распоряжения имуществом государственными и муниципальными унитарными предприятиями, в том числе казенными, и учреждениями). Жилищный кодекс РФ не определяет особенностей участия юридических лиц в кооперативах, в связи с чем нормы о физических лицах распространяются и на юридиче-

294 ских лиц в той части, в которой не противоречат их правовому положению. Так, юридические лица вправе приобретать жилые помещения не по договору найма, а лишь по договору аренды.

К гражданам, имеющим преимущественное право на вступление в жилищный кооператив, организованный при содействии органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации или органов местного самоуправления, относятся:

— малоимущие граждане, признанные по установленным настоящим Кодексом основаниям нуждающимися в жилых помещениях;

— иные определенные соответственно федеральным законом или законом субъекта Российской Федерации категории граждан, признанные по установленным Жилищным кодексом РФ и (или) соответственно указанным федеральным законом или законом субъекта Российской Федерации основаниям нуждающимися в жилых помещениях.

В настоящее время практика организации жилищных кооперативов при содействии органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации или органов местного самоуправления во многих субъектах Российской Федерации не применяется широко, о чем говорится, в частности, в Распоряжении Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы от 2 декабря 2003 г. № 553 «Об учете граждан на приобретение жилых помещений в ЖСК».

§ 14.3 Органы управления жилищного кооператива

В соответствии со ст. 115 ЖК РФ органами управления жилищного кооператива являются:

- 1) общее собрание членов жилищного кооператива;
- 2) конференция, если число участников общего собрания членов жилищного кооператива более пятидесяти и это предусмотрено уставом жилищного кооператива,
- 3) правление жилищного кооператива и председатель правления жилищного кооператива.

Высшим органом управления жилищного кооператива является общее собрание членов кооператива (конференция), которое созывается в порядке, установленном уставом кооператива. Компетен-

ция общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) определяется уставом кооператива (ч. 2 ст. 116 ЖК РФ).

Общее собрание членов жилищного кооператива является правомочным, если на нем присутствует более пятидесяти процентов членов кооператива. Решение общего собрания членов жилищного кооператива считается принятым при условии, если за него проголосовало более 1/2 членов жилищного кооператива, присутствовавших на таком общем собрании, а по вопросам, указанным в уставе жилищного кооператива, — более 3/4 членов жилищного кооператива, присутствовавших на таком общем собрании. Решение общего собрания членов жилищного кооператива, принятое в установленном порядке, является обязательным для всех членов жилищного кооператива. Общее собрание членов жилищного кооператива избирает органы управления жилищного кооператива и органы контроля за его деятельностью. Решение общего собрания членов жилищного кооператива оформляется протоколом.

Согласно ч. 1 ст. 118 ЖК РФ правление жилищного кооператива избирается из числа членов жилищного кооператива общим собранием членов жилищного кооператива (конференцией) в количестве и на срок, которые определены уставом кооператива. Порядок деятельности правления жилищного кооператива и порядок принятия им решений устанавливаются уставом и внутренними документами кооператива (положением, регламентом или иным документом кооператива). Правление жилищного кооператива осуществляет руководство текущей деятельностью кооператива, избирает из своего состава председателя кооператива и осуществляет иные полномочия, не отнесенные уставом кооператива к компетенции общего собрания членов кооператива. Правление жилищного кооператива подотчетно общему собранию членов кооператива (конференции).

Председатель правления жилищного кооператива избирается правлением жилищного кооператива из своего состава на срок, определенный уставом жилищного кооператива (ч. 1 ст. 119 ЖК РФ).

Председатель правления жилищного кооператива:

- 1) обеспечивает выполнение решений правления кооператива;
- 2) без доверенности действует от имени кооператива, в том числе представляет его интересы и совершает сделки;
- 3) осуществляет иные полномочия, не отнесенные настоящим Кодексом или уставом кооператива к компетенции общего собрания членов кооператива (конференции) или правления кооператива.

Председатель правления жилищного кооператива при осуществлении прав и исполнении обязанностей должен действовать в интересах кооператива добросовестно и разумно. Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью жилищного кооператива общим собранием членов кооператива (конференцией) избирается ревизионная комиссия (ревизор) жилищного кооператива на срок не более трех лет. Количество членов ревизионной комиссии жилищного кооператива определяется уставом кооператива. Члены ревизионной комиссии одновременно не могут являться членами правления жилищного кооператива, а также занимать иные должности в органах управления жилищного кооператива.

Ревизионная комиссия жилищного кооператива из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии (ч. 2 ст. 120 ЖК РФ). *Ревизионная комиссия (ревизор) жилищного кооператива:*

1) в обязательном порядке проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности жилищного кооператива не реже одного раза в год;

2) представляет общему собранию членов кооператива (конференции) заключение о бюджете жилищного кооператива, годовом отчете и размерах обязательных платежей и взносов;

3) отчитывается перед общим собранием членов кооператива (конференцией) о своей деятельности.

Ревизионная комиссия (ревизор) жилищного кооператива в любое время вправе проводить проверку финансово-хозяйственной деятельности кооператива и иметь доступ ко всей документации, касающейся деятельности кооператива. Порядок работы ревизионной комиссии (ревизора) жилищного кооператива определяется уставом кооператива и другими документами кооператива.

Прием в члены и прекращение членства

§ 14.4 в жилищном кооперативе

Согласно ст. 121 ЖК РФ гражданин или юридическое лицо, желающие стать членом жилищного кооператива, подают в правление жилищного кооператива заявление о приеме в члены жилищного кооператива. Заявление о приеме в члены жилищного кооператива должно быть рассмотрено в течение месяца правлением жилищного кооператива и утверждено решением общего собрания членов жилищного кооператива (конференции). Гражданин или юридическое лицо признается членом жилищного кооператива с момента уплаты

вступительного взноса после утверждения решения о приеме в члены жилищного кооператива общим собранием членов кооператива (конференцией). Так, например, при приобретении квартиры, находящейся в таком доме, по договорам о передаче права собственности (купля-продажа, дарение, мена, рента), по наследству, реорганизации (в отношении юридических лиц) гражданин или юридическое лицо могут подать заявление о приеме в кооператив.

Особенности наследования прав, связанных с участием в потребительском кооперативе, регулируются ст. 1177 ГК РФ, в соответствии с которой в состав наследства члена потребительского кооператива входит его пай. Наследник члена жилищного кооператива имеет право быть принятым в члены жилищного кооператива. Такому наследнику не может быть отказано в приеме в члены кооператива. В том случае, если наследников несколько, все они участниками кооператива могут не стать. Члены кооператива имеют право решать, кого из них принять в кооператив. Остальные наследники должны получить причитающиеся им суммы паенакопленных либо имущество в натуре. Решение вопроса о том, кто из наследников может быть принят в члены потребительского кооператива, а также порядок, способы и сроки выплаты наследникам, не ставшим членами кооператива, причитающихся им сумм или выдачи вместо них имущества в натуре определяются законодательством о потребительских кооперативах и учредительными документами соответствующего кооператива.

Гражданин или юридическое лицо не могут быть принуждены к вступлению в кооператив. Так, приобретение квартиры не является основанием для принуждения нового собственника к вступлению в кооператив вместо прежнего владельца.

Гражданин или юридическое лицо, желающие стать пайщиками, подают в правление жилищного кооператива заявление в письменной форме о приеме в кооператив. В заявлении гражданина должны быть указаны его фамилия, имя, отчество и место жительства. В заявлении юридического лица должны быть указаны его наименование, место нахождения и банковские реквизиты. В случае нарушения сроков рассмотрения заявления, предусмотренного ч. 2 комментируемой статьи, законодательством не устанавливается никакой ответственности правления и общего собрания (конференции) членов кооператива. Лицо, подавшее заявление, может стать членом кооператива не ранее утверждения решения правления о принятии в члены кооператива общим собранием (конференцией) и уплаты взноса. Лица, принятые в кооператив и внесшие соответствующие взносы, получают документ, удостоверяющий их членство.



Реорганизация и ликвидация §14.5 жилищного кооператива

В соответствии со ст. 122 ЖК РФ жилищный кооператив по решению общего собрания его членов (конференции) может быть преобразован в товарищество собственников жилья.

Реорганизация юридического лица означает его прекращение с правопреемством, т.е. права и обязанности одного юридического лица (одних юридических лиц) переходят к другому (другим). Реорганизация может быть осуществлена путем слияния, присоединения, разделения, выделения и преобразования. Законодательством не предусматривается реорганизации жилищного кооператива путем слияния, присоединения, разделения и выделения, хотя и прямого запрета нет.

Комментируемая статья предусматривает возможность преобразования как жилищного, так и жилищно-строительного кооператива в товарищество собственников жилья, правовое положение которого регулируется разд. VI Жилищного кодекса РФ.

В соответствии со ст. 14 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» жилищный или жилищно-строительный кооператив, в котором все его члены полностью внесли паевые взносы за предоставленные этим кооперативом жилые помещения, подлежит до 1 января 2007 г. преобразованию в товарищество собственников жилья или ликвидации. По истечении этого срока такие непреобразованные кооперативы подлежат ликвидации в судебном порядке по требованию органа, осуществляющего государственную регистрацию юридических лиц. В указанном в настоящей статье случае такие кооперативы освобождаются от уплаты государственной пошлины при регистрации изменений их правового статуса. Решение о реорганизации может быть принято лишь общим собранием кооператива в соответствии со ст. 117 Жилищного кодекса РФ. Такое решение может быть принято также конференцией кооператива, если число участников общего собрания членов жилищного кооператива более пятидесяти и это предусмотрено уставом кооператива. В уставе кооператива целесообразно предусмотреть, что решение о реорганизации принимается квалифицированным большинством (2/3) членов кооператива, присутствующих на общем собрании (конференции).

Жилищный кооператив считается преобразованным в товарищество собственников жилья с момента государственной регистрации вновь возникших юридических лиц. При этом к вновь возникшему товариществу собственников жилья переходят права и обя-

занности кооператива в соответствии с передаточным актом. Непредставление вместе с учредительными документами передаточного акта, а также отсутствие в них положений о правопреемстве по обязательствам жилищного кооператива влекут отказ в государственной регистрации товарищества собственников жилья. Регистрация реорганизации производится в соответствии с разд. V Федерального закона от 8 августа 2001 г. № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей». В соответствии со ст. 14 этого Закона в регистрирующий орган представляются следующие документы:

- а) подписанное заявителем заявление о государственной регистрации товарищества собственников жилья, создаваемого путем реорганизации, по форме, утвержденной Правительством Российской Федерации;
- б) учредительные документы товарищества собственников жилья, создаваемого путем преобразования (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);
- в) решение о создании товарищества собственников жилья;
- г) передаточный акт;
- е) документ об уплате государственной пошлины.

Регистрация осуществляется в течение пяти дней со дня представления всех необходимых документов. Гарантии прав кредиторов реорганизованного юридического лица предусмотрены в ст. 60 ГК РФ. Так, в частности все кредиторы жилищного кооператива должны быть уведомлены о реорганизации и вправе потребовать прекращения или досрочного исполнения обязательства, должником по которому является это юридическое лицо, и возмещения убытков¹.

Согласно ст. 123 ЖК РФ жилищный кооператив может быть ликвидирован по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством.

Реорганизация или ликвидация жилищного кооператива является исключительно компетенцией его учредителей, в данном случае членов ЖСК. Но решения общего собрания еще недостаточно. В соответствии со ст. 61 ГК РФ для ликвидации кооператива как юридического лица необходимо вступившее в законную силу решение суда.

Ликвидация жилищного кооператива влечет его прекращение без перехода прав и обязанностей в порядке правопреемства к дру-

¹ См.: Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под общ. ред. Н.М. Коршунова. М.: Эксмо, 2005. С. ПО.

300 гим лицам. Основания ликвидации юридического лица, в том числе жилищного кооператива, предусмотрены в ст. 61 ГК РФ. Порядок ликвидации установлен ГК РФ (ст. 62, 63 ГК РФ), а также уставом кооператива. Решение о ликвидации жилищного кооператива должно приниматься общим собранием кооператива.

Жилищный кооператив может быть ликвидирован:

— по решению его участников, в том числе в связи с истечением срока, на который создан жилищный кооператив;

— по решению суда в случае допущенных при его создании грубых нарушений закона, если эти нарушения носят неустранимый характер, либо осуществления деятельности без надлежащего разрешения (лицензии), либо деятельности, запрещенной законом, либо с иными неоднократными или грубыми нарушениями закона или иных правовых актов, а также в иных случаях, предусмотренных ГК РФ;

— жилищный кооператив может быть ликвидирован в связи со сносом дома.

Кроме того, жилищный или жилищно-строительный кооператив, в котором все его члены полностью внесли паевые взносы за предоставленные этим кооперативом жилые помещения, подлежит до 1 января 2007 года преобразованию в товарищество собственников жилья или ликвидации. По истечении этого срока такие непреобразованные кооперативы подлежат ликвидации в судебном порядке по требованию органа, осуществляющего государственную регистрацию юридических лиц (ст. 14 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»).

В соответствии с п. 4 ст. 116 ГК РФ члены потребительского кооператива обязаны в течение трех месяцев после утверждения ежегодного баланса покрыть образовавшиеся убытки путем дополнительных взносов. В случае невыполнения этой обязанности кооператив может быть ликвидирован в судебном порядке по требованию кредиторов. Основанием для ликвидации жилищного кооператива может быть также признание его несостоятельным (банкротом) в соответствие со ст. 65 ГК РФ. Если стоимость имущества кооператива недостаточна для удовлетворения требований кредиторов, оно может быть ликвидировано только в порядке, предусмотренном ст. 65 ГК РФ. Жилищный кооператив может совместно с кредиторами принять решение об объявлении о своем банкротстве и о добровольной ликвидации. Основания признания судом юридического лица банкротом либо объявления им о своем банкротстве, а также порядок ликвидации такого юри-

дического лица устанавливаются Федеральным законом от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Порядок ликвидации юридического лица, в том числе *жилищного кооператива*, определяется ст. 63 ГК РФ и включает в себя следующие действия:

1. Ликвидационная комиссия, назначенная общим собранием членов кооператива, помещает в органах печати, в которых публикуются данные о государственной регистрации юридического лица, публикацию о его ликвидации, порядке и сроке заявления требований его кредиторами. Этот срок не может быть менее двух месяцев с момента публикации о ликвидации. Ликвидационная комиссия принимает меры к выявлению кредиторов и получению дебиторской задолженности, а также письменно уведомляет кредиторов о ликвидации кооператива.

2. После окончания срока для предъявления требований кредиторами ликвидационная комиссия составляет промежуточный ликвидационный баланс, который содержит сведения о составе имущества жилищного кооператива, перечне предъявленных кредиторами требований, а также о результатах их рассмотрения.

Промежуточный ликвидационный баланс утверждается общим собранием членов кооператива или органом, принявшим решение о ликвидации кооператива. В случаях, установленных законом, промежуточный ликвидационный баланс утверждается по согласованию с уполномоченным государственным органом.

3. Если имеющиеся у жилищного кооператива денежные средства недостаточны для удовлетворения требований кредиторов, ликвидационная комиссия осуществляет продажу имущества кооператива с публичных торгов в порядке, установленном для исполнения судебных решений.

4. Выплата денежных сумм кредиторам жилищного кооператива производится ликвидационной комиссией в порядке очереди, установленной ст. 64 ГК РФ, в соответствии с промежуточным ликвидационным балансом, начиная со дня его утверждения, за исключением кредиторов пятой очереди, выплаты которым производятся по истечении месяца со дня утверждения промежуточного ликвидационного баланса. При этом имущество членов кооператива, принадлежащее им на праве собственности, не подлежит продаже.

5. После завершения расчетов с кредиторами ликвидационная комиссия составляет ликвидационный баланс, который утверждается общим собранием членов кооператива или органом, принявшим решение о ликвидации юридического лица. В случаях, установ-

302 ленных законом, ликвидационный баланс утверждается по согласованию с уполномоченным государственным органом.

6. Оставшееся после удовлетворения требований кредиторов имущество жилищного кооператива передается его членам, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или уставом кооператива.

7. Ликвидация юридического лица считается завершенной, а жилищный кооператив прекратившим существование после внесения об этом записи в единый государственный реестр юридических лиц.

8. Ликвидация жилищного кооператива не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги, уплачиваемой бывшими членами кооператива (ч. 3 ст. 157 Жилищного кодекса РФ)¹.

КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

1. Как осуществляется государственная регистрация жилищного и жилищно-строительного кооператива?

2. Кто имеет право на вступление в жилищный и жилищно-строительный кооператив?

3. Кто управляет жилищным и жилищно-строительным кооперативом?

4. Как осуществляется прием в члены жилищного и жилищно-строительного кооператива?

5. В каких случаях происходит прекращение членства в жилищном и жилищно-строительном кооперативе?

6. Что такое реорганизация жилищного и жилищно-строительного кооператива и как она осуществляется?

7. Что понимается под ликвидацией жилищного и жилищно-строительного кооператива?

8. Каков порядок ликвидации жилищного и жилищно-строительного кооператива?

ТЕСТЫ

1. Жилищный или жилищно-строительный кооператив — это добровольное объединение:

а) 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;

¹ См.: Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под общ. ред. Н.М. Коршунова. М.: Эксмо, 2005. С. 112.

б) граждан на основе членства в целях управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме;

в) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме;

г) граждан на основе членства исключительно в целях удовлетворения потребностей в жилье.

2. К гражданам, имеющим преимущественное право на вступление в жилищный кооператив, организованный при содействии органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов РФ или органов местного самоуправления, относятся:

а) малоимущие граждане, признанные по установленным ЖК РФ основаниям нуждающимися в жилых помещениях;

б) определенные категории граждан, признанных в установленном законом порядке нуждающимися в жилых помещениях;

в) малоимущие граждане, признанные по установленным органами местного самоуправления основаниям нуждающимися в жилых помещениях;

г) все, указанное в п. «а» и «б»;

д) все, указанное в п. «а» и «в».

3. К органам управления жилищного кооператива относятся:

а) общее собрание членов жилищного кооператива;

б) конференция, если число участников общего собрания членов жилищного кооператива более 50 и это предусмотрено уставом жилищного кооператива;

в) правление жилищного кооператива и председатель правления жилищного кооператива;

г) все, указанное в п. «а» и «в»;

д) все, указанное в п. «а» - «в».

4. Высшим органом управления жилищного кооператива является:

а) общее собрание членов кооператива (конференция), созываемое в порядке, установленном уставом кооператива;

б) общее собрание членов кооператива (конференция), созываемое в порядке, установленном ЖК РФ;

в) правление кооператива;

г) дирекция кооператива.

5. Председатель правления жилищного кооператива:

а) обеспечивает выполнение решений правления кооператива;

б) без доверенности действует от имени кооператива, в том числе представляет его интересы и совершает сделки;

в) действует от имени кооператива по генеральной доверенности;

г) все, указанное в п. «а» и «б»;

д) все, указанное в п. «а» и «в».

6. Ревизионная комиссия (ревизор) жилищного кооператива:

а) в обязательном порядке проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности жилищного кооператива не реже одного раза в год;

б) представляет общему собранию членов кооператива (конференции) заключение о бюджете жилищного кооператива, годовом отчете и размерах обязательных платежей и взносов;

в) отчитывается перед общим собранием членов кооператива (конференцией) о своей деятельности;

г) все, указанное в п. «а» «в»

7. Жилищный кооператив может быть ликвидирован:

а) по решению его участников, в том числе в связи с истечением срока, на который создан жилищный кооператив;

б) по решению суда в случае допущенных при его создании грубых нарушений закона. если эти нарушения носят неустранимый характер, либо осуществления деятельности без надлежащего разрешения (лицензии), либо деятельности, запрещенной законом, либо с иными неоднократными или грубыми нарушениями закона или иных правовых актов, а также в иных случаях, предусмотренных ГК РФ;

в) в связи со сносом дома;

г) все, указанное в п. «а» «в»

Литература

1. Актуальные проблемы жилищного права Отв. ред. Е.С. Гетман, П.В. Крашенинников М , 2003

2. Грибанов В.П. Основы советского жилищного законодательства. М., 1983.

3. Грудцына Л.Ю. Жилищное право России: Учебное пособие. М.: Эксмо, 2005.

4. Грудцына Л. К). Новое жилищное законодательство в вопросах и ответах. М.: Эксмо, 2005.

5. Комментарий к жилищному законодательству Российской Федерации / Отв. ред. Г.А. Жилин. М., 2002.

6. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Под ред. Н.М. Коршунова. М.: Эксмо, 2005.

7. Литовкин В. И. Новый Жилищный кодекс Российской Федерации необходим, равно как и изменение действующего / Жилищное право. 1998. № 2.

8. Скрипко В.Р. Право граждан Российской Федерации на жилище // Государство и право 1996. № 2.

9. Толстой Ю.К. Жилищное право: Учебное пособие. М., 1996.

15

глава ПРАВОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ЧЛЕНОВ
ЖИЛИЩНЫХ КООПЕРАТИВОВ

§ 15.1 Предоставление жилого помещения в домах жилищного кооператива

Жилищный кооператив отличается от жилищно-строительного кооператива тем, что жилищный кооператив не строит здание, а приобретает уже готовое. Членом ЖСК можно стать следующим образом:

— вступить в члены ЖСК при его учреждении и получить квартиру в построенном ЖСК доме,

— вступить в уже действующий ЖСК путем приобретения квартиры в доме ЖСК или получения ее путем обмена.

Приобрести квартиру можно, например, путем купли квартиры, получения в наследство и др. При этом, если пай выплачен полностью, то новый собственник квартиры не обязан вступать в члены ЖСК — это его право, но не обязанность. Если он захочет вступить в члены ЖСК, а ему будет в этом отказано, то он вправе оспорить такое решение в судебном порядке. Вообще относительно членства в ЖСК действует принцип добровольности — в любое время любой член ЖСК (с полностью выплаченным паем) может выйти из членов ЖСК. Поскольку член ЖСК имеет право на информацию о деятельности кооператива и имеет право участвовать в его деятельности, то членство в ЖСК весьма полезно.

Согласно ст. 124 ЖК РФ гражданину или юридическому лицу, принятым в члены жилищного кооператива, на основании решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) предоставляется жилое помещение в домах жилищного кооператива в соответствии с размером внесенного паевого взноса.

Решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) являются основанием вселения в жилые помещения в домах жилищного кооператива. Основанием владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения жилым помещением является членство в жилищном кооперативе.

§ 15.2 Право на пай члена жилищного кооператива

В соответствии со ст. 125 ЖК РФ порядок и условия внесения паевого взноса членом жилищного кооператива определяются уста-



306 вом жилищного кооператива. Пай может принадлежать одному или нескольким гражданам либо юридическим лицам.

Правовое регулирование пользования жилыми помещениями в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов имеет особенности — на квартиры ЖСК может быть два вида собственности в зависимости от того, выплачен пай полностью или нет:

1) квартиры ЖСК с невыплаченным паем (или не полностью выплаченным) являются собственностью кооператива,

2) квартиры ЖСК с полностью выплаченным паем являются собственностью члена-пайщика кооператива¹.

Члену жилищного кооператива, не выплатившему полностью паевого взноса и исключенному из жилищного кооператива, выплачивается сумма его пая в сроки и на условиях, которые предусмотрены уставом кооператива. Срок такой выплаты не может быть более чем два месяца со дня принятия жилищным кооперативом решения об исключении члена жилищного кооператива (ст. 132 ЖК РФ).

§ 15.3 Временные жильцы

Согласно ст. 126 ЖК РФ член жилищного кооператива и проживающие совместно с ним члены его семьи по взаимному согласию и с предварительным уведомлением правления жилищного кооператива вправе разрешить проживание в жилом помещении, находящемся в их пользовании, временным жильцам в порядке и на условиях, которые предусмотрены ст. 80 ЖК РФ. Такими условиями являются:

1) срок проживания временных жильцов не может превышать шести месяцев подряд (ч. 2 ст. 80 ЖК РФ);

2) временные жильцы не обладают самостоятельным правом пользования соответствующим жилым помещением; ответственность за их действия несет член жилищного кооператива и проживающие совместно с ним члены его семьи;

3) временные жильцы обязаны освободить соответствующее жилое помещение по истечении согласованного с ними срока проживания, а в случае если срок не согласован, не позднее чем через семь дней со дня предъявления соответствующего требования членом жилищного кооператива.

¹ Как только член-пайщик выплачивает полностью свой паевой взнос, квартира переходит в его собственность вместе с долей в общем имуществе дома. От того, к какому виду собственности относится квартира ЖСК, зависит, какие применяются нормы права.

§ 15.4 Раздел жилого помещения в доме жилищного кооператива

Раздел жилого помещения в доме жилищного кооператива между лицами, имеющими право на пай, допускается в исключительном случае, когда каждому из таких лиц может быть выделено (в натуре) изолированное жилое помещение или имеется техническая возможность переустройства или перепланировки неизолированных помещений в изолированные жилые помещения. Споры о разделе жилого помещения в доме жилищного кооператива разрешаются в судебном порядке (ч. 2 ст. 127 ЖК РФ).

Раздел жилого помещения в доме жилищного кооператива производится по согласованию с лицами, имеющими право на пай. В соответствии со ст. 39 Семейного кодекса РФ при разделе общего имущества супругов и определении долей в этом имуществе доли супругов признаются равными, если иное не предусмотрено договором между супругами.

Суд вправе отступить от начала равенства долей супругов в их общем имуществе исходя из интересов несовершеннолетних детей и (или) исходя из заслуживающего внимания интереса одного из супругов, в частности, в случаях, если другой супруг не получал доходов по неуважительным причинам или расходовал общее имущество супругов в ущерб интересам семьи. Согласно п. 12 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 5 ноября 1998 г. № 15 «О применении судами законодательства при рассмотрении дел о расторжении брака», решая вопрос о возможности рассмотрения в бракоразводном процессе требования о разделе общего имущества супругов, необходимо иметь в виду, что в случаях, когда раздел имущества затрагивает интересы третьих лиц (например, когда имущество является собственностью крестьянского (фермерского) хозяйства или бывшего колхозного двора, в составе которого, кроме супругов и их несовершеннолетних детей, имеются и другие члены, либо собственностью жилищно-строительного или другого кооператива, член которого еще полностью не внес свой паевой взнос, в связи с чем не приобрел право собственности на соответствующее имущество, выделенное ему кооперативом в пользование, и т.п.), суду в соответствии с п. 3 ст. 24 Семейного кодекса РФ необходимо обсудить вопрос о выделении этого требования в отдельное производство.

Раздел жилого помещения возможен при наличии следующих условий:

— если каждому из лиц может быть выделено изолированное жилое помещение (жилой дом, части дома, квартиры, части квартиры, комнаты),

— если в результате переустройства или перепланировки будут выделены изолированные жилые помещения. Так, раздел жилого помещения, состоявшего из смежных неизолированных комнат, допускается, если комнаты будут превращены в изолированные.

§15.5 Сдача внаем жилого помещения в доме жилищного кооператива

Согласно ч. 1 ст. 128 ЖК РФ член жилищного кооператива, не выплативший полностью паевого взноса, с согласия проживающих совместно с ним членов своей семьи и правления жилищного кооператива вправе сдать часть занимаемого им жилого помещения в доме жилищного кооператива, а в случае временного выбытия - все жилое помещение в доме жилищного кооператива внаем за плату.

Жилищный кооператив в порядке, установленном уставом кооператива, вправе сдать внаем за плату освободившиеся жилые помещения, которые находились во владении членов кооператива, вышедших или исключенных из жилищного кооператива, до приема в жилищный кооператив новых членов.

Сдача внаем жилого помещения в доме жилищного кооператива осуществляется по аналогии закона (ст. 76—79 ЖК РФ) по следующим правилам:

1) член жилищного кооператива и проживающие совместно с ним члены его семьи вправе передать часть занимаемого ими жилого помещения, а в случае временного выезда все жилое помещение в поднаем. Договор поднайма может быть заключен лишь при условии, если после его заключения общая площадь соответствующего жилого помещения на одного проживающего составит не менее учетной нормы;

2) поднаиматель не приобретает самостоятельное право пользования жилым помещением. Ответственным перед наймодателем по договору социального найма жилого помещения является член жилищного кооператива;

3) передача жилого помещения в поднаем не допускается, если в этом жилом помещении проживает или в него вселяется гражданин, страдающий одной из тяжелых форм хронических заболеваний;

4) договор поднайма жилого помещения заключается в письменной форме. Экземпляр договора поднайма жилого помещения

передается наймодателю (члену жилищного кооператива) такого жилого помещения;

5) в договоре поднайма жилого помещения должны быть указаны граждане, вселяемые совместно с поднанимателем в жилое помещение;

6) договор поднайма жилого помещения заключается на срок, определяемый сторонами договора поднайма такого жилого помещения. Если в договоре срок не определен, договор считается заключенным на один год;

7) пользование по договору поднайма жилыми помещениями осуществляется в соответствии с договором поднайма жилого помещения, ЖК РФ и иными нормативными правовыми актами;

8) договор поднайма жилого помещения является возмездным. Порядок, условия, сроки внесения и размер платы за поднаем жилого помещения устанавливаются по соглашению сторон в договоре поднайма такого жилого помещения;

9) договор поднайма жилого помещения прекращается по истечении срока, на который он был заключен;

10) договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, может быть расторгнут:

- по соглашению сторон;
- при невыполнении поднанимателем условий договора поднайма жилого помещения.

Если поднаниматель жилого помещения или гражданин, за действия которого данный поднаниматель отвечает, использует это жилое помещение не по назначению, систематически нарушает права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращается с жилым помещением, допуская его разрушение, член жилищного кооператива вправе предупредить поднанимателя о необходимости устранить нарушения. Если указанные нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, член жилищного кооператива также вправе назначить данному поднанимателю разумный срок для проведения ремонта жилого помещения.

Право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме члена жилищного § 15.6 кооператива

Член жилищного кооператива приобретает право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме в случае выплаты паевого взноса полностью (ч. 1 ст. 129 ЖК РФ). На отношения

310 собственности в многоквартирном доме в жилищном кооперативе при условии полностью выплаченного паевого взноса хотя бы одним членом жилищного кооператива распространяется действие гл. 6 ЖК РФ.

В соответствии со ст. 130 ЖК РФ *членство в жилищном кооперативе прекращается в случае:*

- 1) выхода члена кооператива;
- 2) исключения члена кооператива;
- 3) ликвидации юридического лица, являющегося членом кооператива;
- 4) ликвидации жилищного кооператива;
- 5) смерти гражданина, являющегося членом жилищного кооператива.

Заявление члена жилищного кооператива о добровольном выходе из жилищного кооператива рассматривается в порядке, предусмотренном уставом жилищного кооператива.

Член жилищного кооператива может быть исключен из жилищного кооператива на основании решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) в случае грубого неисполнения этим членом без уважительных причин своих обязанностей, установленных ЖК РФ или уставом жилищного кооператива.

В случае смерти члена жилищного кооператива его наследники имеют право на вступление в члены данного жилищного кооператива по решению общего собрания членов жилищного кооператива (конференции). В случае смерти члена жилищного кооператива преимущественное право на вступление в члены жилищного кооператива имеет его супруг при условии, что этот супруг имеет право на часть пая (ч. 1 ст. 131 ЖК РФ).

Наследник члена жилищного кооператива, имеющий право на часть пая и проживавший совместно с наследодателем, имеет преимущественное право на вступление в члены жилищного кооператива в случае, если у супруга наследодателя такое право отсутствует или супруг отказался от вступления в члены жилищного кооператива. Наследник члена жилищного кооператива, не проживавший совместно с наследодателем, имеет преимущественное право на вступление в члены жилищного кооператива в случае, если граждане, указанные в ч. 1 и 2 ст. 131 ЖК РФ, отсутствуют или отказались от своего преимущественного права на вступление в члены жилищного кооператива.

Член семьи, проживавший совместно с наследодателем и не являющийся его наследником, имеет преимущественное право на вступление в члены жилищного кооператива при условии внесения

им паевого взноса, отсутствия граждан, указанных в ч. 1—3 ст. 131 ЖК РФ, а также в случае, если супруг или проживавшие совместно с наследодателем другие наследники члена жилищного кооператива не имеют преимущественного права на вступление в члены жилищного кооператива либо откажутся от вступления в члены жилищного кооператива.

Согласно ст. 133 ЖК РФ член жилищного кооператива, не выплативший полностью паевого взноса и исключенный из жилищного кооператива по основаниям, указанным в ч. 3 ст. 130 ЖК РФ, а также проживающие совместно с ним члены его семьи утрачивают право пользования жилым помещением в доме жилищного кооператива и обязаны освободить данное жилое помещение в течение двух месяцев со дня принятия кооперативом решения об исключении такого члена из жилищного кооператива. В случае отказа освободить жилое помещение указанные в ч. 1 ст. 133 ЖК РФ граждане подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.



§ 15.7 Обеспечение членов жилищного кооператива жилыми помещениями в связи со сносом дома

В соответствии со ст. 134 ЖК РФ в случае сноса дома по основаниям, предусмотренным жилищным законодательством, к выселяемым из него членам жилищного кооператива и проживающим совместно с ними членам их семей применяются правила, установленные ст. 32 и 86 ЖК РФ соответственно для членов жилищного кооператива, выплативших пай и не выплативших пая.

В соответствии с ч. 10 ст. 32 Жилищного кодекса РФ дом подлежит сносу в случае признания в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийным. Постановлением Правительства РФ от 4 сентября 2003 г. № 552 утверждено Положение о порядке признания жилых домов (жилых помещений) непригодными для проживания.

В том случае, если член кооператива полностью выплатил пай, то в соответствии с п. 4 ст. 218 ГК РФ он является собственником жилого помещения. Орган, принявший решение о признании дома аварийным и подлежащим сносу, к собственникам помещений в указанном доме, в том числе жилищному кооперативу, который является собственником квартир, по которым пай не выплачен полностью, предъявляет требования о его сносе в разумный срок. В случае если данные собственники в установленный срок не осуществили снос

312 указанного дома, земельный участок, на котором расположен указанный дом, подлежит изъятию для муниципальных нужд и соответственно подлежит изъятию каждое жилое помещение в указанном доме в соответствии со ст. 32 ЖК РФ. В том случае, если член кооператива не полностью выплатил пай, то выселяемым органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшими решение о сносе такого дома, предоставляются члену кооператива и членам его семьи другие благоустроенные жилые помещения по договорам социального найма

При этом законодатель не дает ответа на вопрос, каким образом будут обеспечены члены жилищного кооператива, не полностью выплатившие пай, если собственники жилых помещений в соответствии с ч. 10 ст. 32 ЖК РФ в установленный срок не осуществили снос дома. Видимо, в этом случае жилищный кооператив — собственник жилых помещений, в которых проживали члены кооператива, не полностью выплатившие пай, обязан предоставить иное жилье в соответствии с выплаченным паем, уставом кооператива.

КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

1. Кому и на каких условиях может быть предоставлена квартира в домах жилищного кооператива?
2. Что означает право на пай члена жилищного кооператива?
3. Кто является временными жильцами?
4. По каким правилам происходит раздел жилого помещения в доме жилищного кооператива?
5. Что понимается под правом собственности на квартиру члена жилищного кооператива в многоквартирном доме?
6. Каковы права членов жилищного кооператива в связи со сносом дома?

ТЕСТЫ

1. Членом ЖСК можно стать:
 - а) вступив в члены ЖСК при его учреждении, и получить квартиру в построенном ЖСК доме;
 - б) вступив в уже действующий ЖСК путем приобретения квартиры в доме ЖСК;
 - в) вступив в уже действующий ЖСК, получив квартиру путем обмена;
 - г) все, указанное в п. «а» и «б»;
 - д) все, указанное в п. «а» и «в»
2. На квартиры ЖСК может быть два вида собственности в зависимости от того, выплачен пай полностью или нет:
 - а) квартиры ЖСК с невыплаченным паем (или не полностью выплаченным) являются собственностью кооператива;

- б) квартиры ЖСК с полностью выплаченным паем являются собственностью члена-пайщика кооператива;
- в) все, указанное в п. «а» — «в».

3. Член жилищного кооператива и проживающие совместно с ним члены его семьи по взаимному согласию и предварительным уведомлением правления жилищного кооператива вправе:

- а) разрешить проживание в жилом помещении, находящемся в их пользовании, временным жильцам в порядке и на условиях, которые предусмотрены ст. 80 ЖК РФ;
- б) разрешить проживание в жилом помещении, находящемся в их пользовании, временным жильцам;
- в) разрешить проживание в жилом помещении, находящемся в их пользовании, жильцам.

4. Раздел жилого помещения возможен, если:

- а) каждому из лиц может быть выделено изолированное жилое помещение (жилой дом, части дома, квартиры, части квартиры, комнаты),
- б) в результате переустройства будут выделены изолированные жилые помещения;
- в) в результате перепланировки будут выделены изолированные жилые помещения;
- г) все, указанное в п. «а» и «б»;
- д) все, указанное в п. «б» и «в»;
- е) все, указанное в п. «а» — «в».

5. Членство в жилищном кооперативе прекращается в случае:

- а) выхода члена кооператива;
- б) исключения члена кооператива;
- в) ликвидации юридического лица, являющегося членом кооператива;
- г) ликвидации жилищного кооператива;
- д) смерти гражданина, являющегося членом жилищного кооператива;
- е) все, указанное в п. «а» — «в» и «д»;
- ж) все, указанное в п. «а» — «д».

Литература

1. Гришаев С.П. Ваше право собственности на жилой дом и квартиру. М., 1995.
2. Грудцына Л.Ю. Ваш личный адвокат: решите проблему, не доводя до суда. Ростов на/Д.: Феникс, 2004.
3. Жилищное законодательство: Комментарий / Отв. ред. В.Ф. Яковлев, П.И. Седугин. М., 1991.
4. Жуйков В. Возникновение права собственности граждан на квартиру // Российская юстиция. 1993. № 15.

5. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Под ред. Н.М. Коршунова. М.: Эксмо, 2005.
6. Крашенинников П.В. Российское жилищное законодательство. М., 1996.
7. Литовкин В.Н. Право на жилище // Право и экономика. 1994. № 11 — 12.
8. Марткович И.Б. Жилищное право. Закон и практика. М., 1990.
9. Марткович И.Б. Право на жилище и его обеспечение: Учебное пособие по спецкурсу. М., 1983
10. Толстой Ю.К. Жилищное право: Учебное пособие. М., 1996.

..

Раздел VI

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

16 СОЗДАНИЕ И ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

глава

Понятие товарищества собственников

§ 16.1 **жилья**

Согласно ст. 135 ЖК РФ *товарищество собственников жилья* — это некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Абзац 4 ст. 3 Закона РФ от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» предусматривал, что собственники приватизированных жилых помещений в доме государственного или муниципального жилищного фонда являются совладельцами либо пользователями внеквартирного инженерного оборудования и мест общего пользования дома. В соответствии со ст. 8 Закона РФ от 24 декабря 1992 г. № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики» общим имуществом кондоминиума являлись предназначенные для обслуживания более одного домовладельца межквартирные лестничные клетки, лестницы; лифты, лифтовые и иные шахты; коридоры, крыши, технические этажи и подвалы; ограждающие несущие и ненесущие конструкции; механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и предназначенное для обслуживания более одного помещения; прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания единого комплекса недвижи-

316 много имущества condominiuma и для его использования. Общее имущество condominiuma находится в общей долевой собственности домовладельцев и не подлежит отчуждению отдельно от права собственности домовладельцев на помещения condominiuma. Для совместного использования такого имущества ст. 291 ГК РФ был предусмотрен новый вид некоммерческих организаций - товарищества собственников жилья. В соответствии с указанной статьей собственники квартир для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома, пользования квартирами и их общим имуществом образуют товарищество собственников квартир (жилья). Товарищество собственников жилья является некоммерческой организацией. Федеральный закон от 15 июня 1996 г. № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья», ранее регулировавший порядок создания и деятельности товарищества собственников жилья, утрачивает силу с момента вступления в силу Жилищного кодекса РФ в соответствии со ст. 2 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации». Положения комментируемой главы во многом повторяют положения названного закона. Деятельность товарищества собственников жилья регулируется также Федеральным законом от 12 января 1996 г. № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях»

Указом Президента РФ от 28 апреля 1997 г. № 425 «О реформе жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации» предусмотрены меры, направленные на стимулирование создания товариществ собственников жилья, в том числе в сфере налогообложения. В то же время в Налоговом кодексе РФ данные положения отсутствуют. Товарищество собственников жилья является разновидностью некоммерческих организаций, основной целью создания которых не может быть извлечение прибыли. Товарищество собственников жилья объединяет собственников помещений в многоквартирном доме и преследует цели:

- совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- обеспечения эксплуатации этого комплекса;
- владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Учредительным документом товарищества собственников жилья является устав, который принимается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе путем заочного голосования. Во вновь строящихся домах после их сдачи

государственной комиссии товарищество собственников жилья создается застройщиком¹.

Устав товарищества собственников жилья принимается на общем собрании, которое проводится в порядке, установленном ст. 45—48 ЖК РФ, большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Число членов товарищества собственников жилья, создавших товарищество, должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

§ 16.2 Создание и государственная регистрация товарищества собственников жилья

Товарищество собственников жилья создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено уставом товарищества.

Товарищество собственников жилья является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество собственников жилья имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

Товарищество собственников жилья отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество собственников жилья не отвечает по обязательствам членов товарищества. Члены товарищества собственников жилья не отвечают по обязательствам товарищества.

В соответствии со ст. 136 ЖК РФ собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья. Решение о создании товарищества собственников жилья принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании. Такое решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений в соответствующем многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме.

Товарищество собственников жилья может быть создано при объединении:

¹ Примерный устав товарищества собственников жилья для г. Москвы утвержден Распоряжением Премьера Правительства Москвы от 5 января 1997 г. № 9-РП «Об утверждении Примерного устава товарищества собственников жилья для г. Москвы» (см. Приложение № 2 к настоящему комментарию).

1) нескольких многоквартирных домов, помещения в которых принадлежат различным (не менее чем двум) собственникам помещений в многоквартирном доме, с земельными участками, расположенными на общем земельном участке или нескольких соседних (граничащих) земельных участках, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры;

2) нескольких расположенных близко зданий, строений или сооружений — жилых домов, предназначенных для проживания одной семьи, дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражами и другими расположенными на общем земельном участке или нескольких соседних (граничащих) земельных участках объектами, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры.

Государственная регистрация товарищества собственников жилья осуществляется в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц

В строящихся многоквартирных домах товарищество собственников жилья может быть создано лицами, которым будет принадлежать право собственности на помещения в таких домах (ч. 1 ст. 139 ЖК РФ). Решение о создании товарищества собственников жилья в строящихся многоквартирных домах принимается на общем собрании указанных в ч. 1 ст. 139 ЖК РФ, которое проводится в порядке, установленном ст. 45 — 48 ЖК РФ.

Государственная регистрация товарищества собственников жилья в строящихся многоквартирных домах осуществляется в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц.

Основой формирования оптимальных взаимоотношений между ТСЖ и управляющей организацией служит качество эксплуатации жилищного фонда при наилучшей цене. В связи с этим рассмотрим два основных блока предоставляемых услуг при эксплуатации жилищного фонда.

Первый блок связан с необходимостью поддержания безопасности дома как единой и сложной инженерной системы. Он включает в себя такие основные виды работ, как техническое обслуживание внутридомовых инженерных коммуникаций, несущих конструкций здания, технических помещений строения. Эти работы могут быть обеспечены силами специализированных организаций, имеющих соответствующие разрешения и лицензии. Сроки проведения этих работ должны быть выдержаны в строгом соответствии с действующими нормативами и технологическими требованиями. Правила и нормы эксплуатации преследуют цель защиты законных прав и ин-

интересов потребителей в жилищной сфере, обеспечения сохранности жилищного фонда всех форм собственности, проведения единой технической политики, обеспечивающей выполнение требований по содержанию и ремонту жилых домов, их конструктивных элементов и инженерных систем, а также придомовых территорий. Действующие в настоящее время ставки Правительства Москвы предусматривают доленое участие бюджета в расходах по обеспечению вышеописанных нормативных требований. Таким образом, государство несет на себе основное бремя расходов в виде бюджетных дотаций. Однако бережное отношение жильцов дома по отношению к своему жилью может значительно сократить эти расходы и привести к экономии бюджетных средств, которые могут быть в дальнейшем использованы на проведение необходимых дополнительных работ в доме. Так, при наступлении нормативного срока косметического ремонта подъезда, но при отсутствии необходимости в нем сэкономленные деньги можно направить на проведение благоустроительных работ во дворе. Вместе с тем нельзя пренебрегать теми работами, которые служат основой безопасности функционирования систем дома, в том числе плановыми осмотрами вентиляционных систем, ДУ и ППА, опрессовкой внутридомовых трубопроводов и др.

Второй блок оказываемых услуг носит дополнительный характер и связан с обеспечением повышенной комфортности и качества условий проживания. Необходимость этих услуг определяется общим собранием членов ТСЖ, а затраты несут собственники жилья в полном объеме (например, при установке спутниковых антенн, дополнительных систем охраны или элементов внешнего благоустройства, найме дополнительного обслуживающего персонала).

Еще одной стороной деятельности ТСЖ как юридического лица, заинтересованного в своей безубыточности, является рациональное расходование имеющихся финансовых ресурсов. Одним из способов оптимизации расходов является разумная организация управленческого аппарата. Управление должно стремиться к максимальной эффективности при наименьших затратах. Следует помнить, что содержание управленческого аппарата не должно осуществляться в ущерб надлежащей эксплуатации дома. То есть средства на техническое обслуживание не должны отвлекаться на содержание управленцев.

Подводя итоги вышесказанному, хочу отметить, что основным смыслом в деятельности ТСЖ является участие жителей в обеспечении безопасности, надлежащего использования, содержания, ремонта дома в целом как инженерной системы и постоянное стремление к повышению уровня комфортности своего проживания.

Права и обязанности товарищества

§ 16.3 собственников жилья

Согласно ст. 137 ЖК РФ *товарищество собственников жилья вправе:*

1) заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов товарищества;

2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и уставом товарищества цели;

3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов товарищества на год размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

4) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

5) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

6) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;

7) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу.

В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, *товарищество собственников жилья вправе:*

1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;

3) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищно-

го строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;

5) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах товарищество собственников жилья в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

Товарищество собственников жилья может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

В соответствии со ст. 138 ЖК РФ *товарищество собственников жилья обязано:*

1) обеспечивать выполнение требований настоящей главы, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества;

2) заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества;

3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

5) обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

6) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

7) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пре-

322 делах распоряжения собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

8) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

§ 16.4 Реорганизация товарищества собственников жилья

Согласно ст. 140 ЖК РФ реорганизация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством. Товарищество собственников жилья по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

В соответствии со ст. 142 ЖК РФ два и более товарищества собственников жилья могут создать объединение товариществ собственников жилья для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах. Реорганизация осуществляется в форме разделения, выделения, слияния, присоединения, преобразования. Разделение или выделение товариществ собственников жилья возможно лишь при условии, что ранее товариществом были объединены собственники помещений двух или более многоквартирных домов. Собственники помещений в одном многоквартирном доме могут сбздать только одно товарищество собственников жилья (ч. 1 ст. 136 Жилищного кодекса РФ). Слияние и присоединение товариществ собственников жилья необходимо отличать от объединения товариществ собственников жилья для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах (ст. 142 Жилищного кодекса РФ).

Преобразование товарищества возможно лишь в потребительский кооператив, а именно жилищный или жилищно-строительный кооператив. Товарищество собственников жилья может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив, учитывая, что в соответствии со ст. 14 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» жилищный или жилищно-строительный кооператив, в котором все его члены полностью внесли паевые взносы за предоставленные этим кооперативом жилые помещения, подлежит до 1 января 2007 г. преобразованию в товарищество собственников жилья или ликвидации. По истечении этого срока такие непреобразованные кооперативы

подлежат ликвидации в судебном порядке по требованию органа, осуществляющего государственную регистрацию юридических лиц.

Решение о реорганизации должно быть принято общим собранием членов товарищества собственников жилья в соответствии с уставом товарищества. Товарищество собственников жилья считается реорганизованным с момента государственной регистрации вновь возникших юридических лиц.

§ 16.5 **Ликвидация** товарищества собственников жилья

Ликвидация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством (ч. 1 ст. 141 ЖК РФ). Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации товарищества собственников жилья в случае, если члены товарищества не обладают более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Товарищество собственников жилья может быть ликвидировано:

— по решению общего собрания его членов, в том числе в связи с истечением срока, на которое создано товарищество;

— товарищество может быть ликвидировано в связи со сносом дома;

— по решению суда в случае допущенных при его создании грубых нарушений закона, если эти нарушения носят неустранимый характер, либо осуществления деятельности без надлежащего разрешения (лицензии) либо деятельности, запрещенной законом, либо с иными неоднократными или грубыми нарушениями закона или иных правовых актов, а также в иных случаях, предусмотренных ГК РФ;

— в случае приобретения права собственности на все помещения многоквартирного дома одним собственником;

— а также по основанию, предусмотренному ч. 2 ст. 141 ЖК РФ, т.е. в случае, если члены товарищества не обладают более чем 50% голосов.

Сокращение количества голосов, которыми обладают члены товарищества собственников жилья, возможно в следующих случаях:

- выход из членов товарищества,
- смерть членов товарищества,



– отчуждение помещений, принадлежащих члену товарищества, и др.

Комментируемой статьей не установлены последствия непринятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о ликвидации товарищества собственников жилья. В этом случае товарищество собственников жилья может быть ликвидировано по решению суда на основании заявления регистрирующих органов на основании абз. 3 п. 1, и. 3 ст. 61 ГК РФ.

При ликвидации товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с кредиторами, распределяется между членами товарищества в порядке, установленном уставом товарищества. Ликвидация товарищества собственников жилья не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги для бывших членов товарищества (ч. 3 ст. 157 Жилищного кодекса РФ).

§ 16.6 Объединение товариществ собственников жилья

В соответствии с п. 2 ст. 121 ГК РФ некоммерческие организации могут добровольно объединяться в ассоциации (союзы) этих организаций. Ассоциация (союз) некоммерческих организаций является некоммерческой организацией.

Товарищества собственников жилья при этом сохраняют свою самостоятельность и права юридического лица. Правовое положение объединения товариществ собственников жилья (ассоциация или союз) регулируется ст. 121–123 ГК РФ, ст. 11, 12 Федерального закона от 12 января 1996 г. № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях».

КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

1. Что такое товарищество собственников жилья?
2. Какова процедура государственной регистрации товарищества собственников жилья?
3. Какими правами обладает товарищество собственников жилья?
4. Какие обязанности несет товарищество собственников жилья?
5. В каком порядке осуществляется реорганизация товарищества собственников жилья?
6. Каковы правила ликвидации товарищества собственников жилья?
7. Что понимается под объединением товариществ собственников жилья?

ТЕСТЫ

325

1. Товарищество собственников жилья — это:

а) некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме;

б) некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме;

в) некоммерческая организация исключительно для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме;

г) объединение собственников помещений в многоквартирном доме исключительно для обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

2. Товарищество собственников жилья объединяет собственников помещений в многоквартирном доме и преследует цели:

а) совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме;

б) обеспечения эксплуатации этого комплекса;

в) владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме;

г) все, указанное в п. «а» и «в»;

д) все, указанное в п. «а» — «в».

3. Товарищество собственников жилья может быть создано при объединении:

а) нескольких многоквартирных домов, помещения в которых принадлежат различным (не менее чем двум) собственникам помещений в многоквартирном доме, с земельными участками, расположенными на общем земельном участке или нескольких соседних (граничащих) земельных участках, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры;

б) нескольких расположенных близко зданий, строений или сооружений — жилых домов, предназначенных для проживания одной семьи, дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражами и другими расположенными на общем земельном участке или нескольких соседних (граничащих) земельных участках объектами, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры;

в) все, указанное в п. «а» и «б».

4. Товарищество собственников жилья вправе:

а) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;



б) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;

в) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

г) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;

д) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

Литература

1. Актуальные проблемы жилищного права / Отв. ред. Е.С. Гетман, П.В. Крашенинников. М., 2003.

2. Грибанов В.П. Основы советского жилищного законодательства. М., 1983.

3. Грудцына Л.Ю. Жилищное право России: Учебное пособие. М.: Эксмо, 2005.

4. Грудцына Л.Ю. Новое жилищное законодательство в вопросах и ответах. М.: Эксмо, 2005.

5. Комментарий к жилищному законодательству Российской Федерации / Отв. ред. Г.А. Жилин. М., 2002.

6. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Под ред. Н.М. Коршунова. М.: Эксмо, 2005.

7. Литовкин В.Н. Новый Жилищный кодекс Российской Федерации необходим, равно как и изменение действующего // Жилищное право. 1998. № 2.

8. Скрипко В.Р. Право граждан Российской Федерации на жилище // Государство и право. 1996. № 2.

9. Толстой Ю.К. Жилищное право: Учебное пособие. М., 1996.

17 ПРАВОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

глава

§ 17.1 Членство в товариществе собственников жилья

Согласно ч. 1 ст. 143 ЖК РФ членство в товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество

собственников жилья. Если в многоквартирном доме создано товарищество собственников жилья, лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения. Членство в товариществе собственников жилья прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме.

В соответствии с Конституцией Российской Федерации (ч. 1 ст. 30) каждый имеет право на объединение. *Домовладельцы* — собственники помещений в кондоминиуме, реализуя это конституционное право, могут создать объединение на основе действующего законодательства, в том числе для управления комплексом недвижимого имущества. Товарищество собственников жилья создается по волеизъявлению домовладельцев на общем собрании (п. 3 ст. 21 Закона), т.е. осуществляется по согласию домовладельцев как собственников общей долевой собственности. Домовладельцы в любое время вправе изменить способ управления кондоминиумом и избрать любой иной вместо товарищества (п. 3 ст. 20 Закона). Из смысла и содержания ч. 2 ст. 30 Конституции Российской Федерации вытекает невозможность принуждения к вступлению в какое-либо объединение или пребыванию в нем. Любое объединение, его структура и организационно-правовые формы управления им должны быть основаны на личной инициативе, добровольном волеизъявлении и, следовательно, на добровольном членстве в таком объединении. Применительно к товариществу собственников жилья как объединению это означает невозможность принудительного членства в нем, несмотря на решение большинства объединиться в товарищество. Из принципа добровольности членства в объединении следует, что создание товарищества собственников жилья в кондоминиуме не исключает возможности для отдельных домовладельцев оставаться вне данного объединения, при этом не утрачивая с ним иных правовых связей, кроме членства в товариществе¹.

Отказ части домовладельцев от вступления в члены товарищества собственников жилья не освобождает их от участия в несении необходимых расходов, связанных с управлением кондоминиумом в целях его содержания и эксплуатации. В свою очередь товарищество собственников жилья не вправе нарушать права домовладель-

¹ Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под общ. ред. Н.М. Коршунова. М.: Эксмо, 2005.

328 **цев**, отказавшихся от членства в товариществе, устанавливая преимущества и льготы по владению и пользованию общей долевой собственностью только для членов товарищества либо налагая на домовладельцев, не являющихся членами товарищества, дополнительные обязанности, выходящие за рамки возмещения необходимых затрат по управлению кондоминиумом и его эксплуатации. Определение необходимых расходов, связанных с управлением, содержанием и эксплуатацией кондоминиума, должно производиться в порядке достижения общего согласия всех домовладельцев, а споры по данным вопросам разрешаться в судебном порядке. До приобретения права собственности на помещение в многоквартирном доме, т.е. до момента государственной регистрации перехода права собственности, лицо может стать членом товарищества лишь в строящемся многоквартирном доме.

Собственник помещения в многоквартирном доме вправе в любое время подать заявление о выходе из членов товарищества. Право выхода не может быть ограничено, в том числе уставом. В *обязанности члена товарищества* входят:

- соблюдение действующего законодательства, а также локальных актов товарищества;
- соблюдение государственных технических, противопожарных и санитарных норм и правил содержания дома и придомовой территории.

Член товарищества имеет право:

- участвовать в деятельности товарищества как лично, так и через своего представителя, имеющего оформленные в установленном порядке полномочия, в том числе избирать и быть избранным в органы управления и контроля товарищества;
- вносить предложения по совершенствованию деятельности товарищества, устранению недостатков в работе органов управления;
- осуществлять деятельность в принадлежащих им на праве собственности помещениях с соблюдением требований законодательства, санитарных, противопожарных и иных нормативов;
- сдавать в наем или в аренду помещения, принадлежащие ему на праве собственности, в порядке, установленном законодательством;
- совершать сделки в отношении принадлежащих ему помещений одновременно со своей долей в общем имуществе;
- осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством и локальными актами

§ 17.2 Органы управления товарищества собственников жилья

В соответствии со ст. 144 ЖК РФ органами управления товарищества собственников жилья являются общее собрание членов товарищества, правление товарищества.

Общее собрание членов товарищества собственников жилья является высшим органом управления товарищества и созывается в порядке, установленном уставом товарищества (ч. 1 ст. 145 ЖК РФ).

К компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья относятся:

- 1) внесение изменений в устав товарищества;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества;
- 3) избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- 4) установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;
- 5) образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
- 6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;
- 8) утверждение годового плана о финансовой деятельности товарищества и отчета о выполнении такого плана;
- 9) рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- 10) принятие и изменение по представлению председателя правления товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда;
- 11) определение размера вознаграждения членов правления товарищества;
- 12) принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;
- 13) другие вопросы, предусмотренные настоящим Кодексом или иными федеральными законами.



Уставом товарищества собственников жилья к компетенции общего собрания членов товарищества помимо указанных в ч. 2 настоящей статьи также может быть отнесено решение иных вопросов.

Общее собрание членов товарищества собственников жилья имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества.

Согласно ч. 1 ст. 146 ЖК РФ уведомление о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом). Уведомление направляется не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания. В уведомлении о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания. Общее собрание членов товарищества собственников жилья не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

Правомочия общего собрания членов товарищества собственников жилья устанавливаются в соответствии со ст. 45 ЖК РФ и уставом товарищества. Общее собрание членов товарищества собственников жилья правомочно, если на нем присутствуют более половины членов товарищества или их представителей.

Решения общего собрания членов товарищества собственников жилья по вопросам, отнесенным настоящим Кодексом к компетенции общего собрания в соответствии с п. 2, 6, 7 и 12 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов товарищества.

Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей. Общее собрание членов товарищества собственников жилья ведет председатель правления товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления товарищества. Уставом товарищества собственников жилья может быть предусмотрено голосование посредством опроса в письменной форме или голосование по группам членов товарищества в зависимости от вида (жилое или нежилое) принадлежащих им помещений в многоквартирном доме и решаемых вопросов.

Согласно ч. 1 ст. 147 ЖК РФ руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества. Правление товарищества собственников жилья вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья.

Правление товарищества собственников жилья избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества на срок, установленный уставом товарищества, но не более чем на два года. Правление товарищества собственников жилья избирает из своего состава председателя товарищества. Правление товарищества собственников жилья является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества. Заседание правления товарищества собственников жилья созывается председателем в сроки, установленные уставом товарищества. Заседание правления товарищества собственников жилья признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов правления товарищества. Решение правления товарищества собственников жилья оформляется протоколом.

В соответствии со ст. 148 ЖК РФ *в обязанности правления товарищества собственников жилья входят:*

- 1) соблюдение товариществом законодательства и требований устава товарищества;
- 2) контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;
- 4) управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- 5) наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
- 6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 7) ведение списка членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 8) созыв и проведение общего собрания членов товарищества;
- 9) выполнение иных вытекающих из устава товарищества собственников жилья обязанностей.

Председатель правления товарищества собственников жилья избирается на срок, установленный уставом товарищества. Председатель правления товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно (ч. 1 ст. 149 ЖК РФ).

Председатель правления товарищества собственников жилья действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда.

Согласно ст. 150 ЖК РФ ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья избирается общим собранием членов товарищества не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии товарищества собственников жилья не могут входить члены правления товарищества. Ревизионная комиссия товарищества собственников жилья из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии. *Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья:*

- 1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества;
- 2) представляет общему собранию членов товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- 3) отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

§ 17.3 Средства и имущество товарищества собственников жилья

В собственности товарищества собственников жилья может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома (ч. 1 ст. 151 ЖК РФ).

Средства товарищества собственников жилья состоят из: 333

- 1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества;
- 2) доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества;
- 3) субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- 4) прочих поступлений.

На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья в товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества. Правление товарищества собственников жилья имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом товарищества.

§ 17.4 Хозяйственная деятельность товарищества собственников жилья

Для достижения целей, предусмотренных уставом, товарищество собственников жилья вправе заниматься хозяйственной деятельностью (ч. 1 ст. 152 ЖК РФ).

Товарищество собственников жилья может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- 1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- 2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья доход от хозяйственной деятельности товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества собственников жилья,

334 **предусмотренные настоящей** главой **и** уставом товарищества (ч. 3 ст. 152 ЖК РФ).

КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

1. Когда и у кого возникает членство в товариществе собственников жилья?
2. Перечислите органы управления в товариществе собственников жилья.
3. Что входит в обязанности члена товарищества собственников жилья?
4. Каковы полномочия правления товарищества собственников жилья?
5. Что входит в обязанности правления товарищества собственников жилья?
6. Каковы полномочия ревизионной комиссии (ревизора) товарищества собственников жилья?
7. Из чего состоят средства товарищества собственников жилья?
8. Какими видами хозяйственной деятельности может заниматься товарищество собственников жилья?

ТЕСТЫ

1. Членство в товариществе собственников жилья возникает:
 - а) у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья;
 - б) у нанимателя помещения в доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья;
 - в) у собственника помещения в многоквартирном доме на основании распоряжения органа местного самоуправления;
 - г) у нанимателя в многоквартирном доме на основании устного заявления о вступлении в товарищество собственников жилья.
2. В обязанности члена товарищества входят:
 - а) соблюдение действующего законодательства, а также локальных актов товарищества;
 - б) соблюдение технических, противопожарных и санитарных норм;
 - в) соблюдение правил содержания дома и придомовой территории;
 - в) все, указанное в п. «а» – «в»;
 - г) все, указанное в п. «а» и «в».
3. Член товарищества имеет право:
 - а) участвовать в деятельности товарищества как лично, так и через своего представителя, имеющего оформленные в установленном порядке полномочия, в том числе избирать и быть избранным в органы управления и контроля товарищества;

б) вносить предложения по совершенствованию деятельности товарищества, устранению недостатков в работе органов управления;

б) осуществлять деятельность в принадлежащих им на праве собственности помещениях с соблюдением требований законодательства, санитарных, противопожарных и иных нормативов;

г) сдавать внаем или в аренду помещения, принадлежащие ему на праве собственности, в порядке, установленном законодательством;

д) совершать сделки в отношении принадлежащих ему помещений одновременно со своей долей в общем имуществе;

е) все, указанное в п. «а» — «д»;

ж) все, указанное в п. «а» — «г».

4. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья:

а) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества;

б) представляет общему собранию членов товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

в) отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности;

г) все, указанное в п. «а» — «в»;

д) все, указанное в п. «а» и «б».

5. Товарищество собственников жилья может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

а) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;

б) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;

в) сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме;

г) все, указанное в п. «а» — «в».

6. Средства товарищества собственников жилья состоят из:

а) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества;

б) доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества;

в) субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

г) все, указанное в п. «а»TM — «в»;

д) все, указанное в п. «а» и «б».

1. Актуальные проблемы жилищного права / Отв. ред. Е.С. Гетман, П.В. Крашенинников. М., 2003.
2. Грибанов В.П. Основы советского жилищного законодательства. М., 1983.
3. Грудцына Л.Ю. Жилищное право России: Учебное пособие. М.: Эксмо, 2005.
4. Грудцына Л.Ю. Новое жилищное законодательство в вопросах и ответах. М.: Эксмо, 2005.
5. Комментарий к жилищному законодательству Российской Федерации / Отв. ред. Г.А. Жилин. М., 2002.
6. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Под ред. Н.М. Коршунова. М : Эксмо, 2005.
7. Литовкин В.Н. Новый Жилищный кодекс Российской Федерации необходим, равно как и изменение действующего / Жилищное право. 1998. № 2.
8. Скрипка В.Р. Право граждан Российской Федерации на жилище // Государство и право. 1996 № 2.
9. Толстой Ю.К. Жилищное право: Учебное пособие. М., 1996.

Раздел VII

ПЛАТА ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

18

глава

СТРУКТУРА ПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

§ 18.1 Обязанность внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги

Согласно ч. 1 ст. 60 ЖК РФ по договору социального найма жилого помещения одна сторона — собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда (действующие от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне — гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных настоящим Кодексом. Моментом заключения договора социального найма является момент подписания договора (достижения соглашения по всем существенным условиям и придания ему письменной формы). Одной из основных обязанностей нанимателя по договору социального найма жилого помещения является плата за жилое помещение и коммунальные услуги. Норма ч. 1 ст. 65 ЖК РФ предоставляет наймодателю право требовать от нанимателя жилого помещения по договору социального найма своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Данному праву корреспондирует обязанность обеспечивать предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества. Обязанность нанимателя своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги предусмотрена п. 5 ч. 3 ст. 67 ЖК РФ.

Согласно ч. 1 ст. 153 ЖК РФ граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. *Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у:*

1) нанимателя жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора;

2) арендатора жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения соответствующего договора аренды;

3) нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения такого договора;

4) члена жилищного кооператива с момента предоставления жилого помещения жилищным кооперативом;

5) собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение.

До заселения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов в установленном порядке расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги несут соответственно органы государственной власти и органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица.

Согласно ч. 2 ст. 30 ЖК РФ собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма. По договору найма жилого помещения одна сторона — собственник жилого помещения или уполномоченное 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 РФ). Предметом договора найма может быть любое жилое помещение независимо от благоустроенности, размера жилой и общей площади. Договор найма регулируется ГК РФ и ограничен сроком в пять лет. По договору найма в смысле Жилищного кодекса РФ предоставляются специализированные жилые помещения, а именно служебные жилые помещения; жилые помещения в общежитиях; жилые помещения маневренного фонда; жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения; жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев; жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами; жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан.

По договору найма специализированного жилого помещения одна сторона — собственник специализированного жилого помещения (действующий от его имени уполномоченный орган государственной власти или уполномоченный орган местного самоуправления) или уполномоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне -- гражданину (нанимателю) данное жилое помещение за плату во владение и пользование для временного про-

живания в нем. В отличие от договора социального найма, договор найма (договор коммерческого найма) заключается на определенный срок, без соблюдения требований к площади жилья, оплаты за найм. Договор найма заключается в соответствии с принципом свободы договора и является гражданско-правовым договором. Обязанность нанимателя вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги возникает с момента заключения договора, как и договора социального найма.

Аналогичная обязанность члена жилищного кооператива возникает не с момента вступления в члены кооператива или заключения соответствующего договора, а с момента предоставления жилого помещения жилищным кооперативом, т.е. с момента принятия решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) о предоставлении жилого помещения, о чем уведомляется член кооператива (ч. 2 ст. 124 ЖК РФ).

Право собственности на жилое помещение возникает с момента регистрации перехода права собственности органами по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Инструкцией о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения, утвержденной приказом Минюста РФ от 6 августа 2001 г. № 233. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке. В случае приобретения жилого помещения во вновь строящемся доме обязанность по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также коммунальные услуги должна быть возложена на покупателя жилого помещения с момента регистрации перехода права собственности от застройщика, а не с момента сдачи дома государственной комиссии, получения ключей от квартиры, подписания акта приема квартиры и т.п., как это распространено на практике.



§ 18.2 Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги

Плата за наем уплачивается нанимателем наймодателю и включает в себя плату за пользование жилым помещением и уплачивается нанимателями жилых помещений, относящихся к государствен-

340 ному и муниципальному жилищным фондам. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя:

- 1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем);
- 2) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;
- 3) плату за коммунальные услуги.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- 1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) плату за коммунальные услуги.

Собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности (ч. 3 ст. 154 ЖК РФ).

Статья 154 ЖК РФ не распространяется на договоры коммерческого найма, в которых плата за наем и другие виды платежей определяются в соответствии с принципом свободы договора и регулируются ГК РФ (ст. 421 ГК РФ). 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). В соответствии с ч. 1 ст. 155 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом.

В соответствии с Методическими указаниями по расчету ставок платы за наем и отчислений на капитальный ремонт жилых помещений, включаемых в ставку платы за содержание и ремонт жилья (техническое обслуживание) муниципального и государственного жилищного фонда, утвержденными приказом Минстроя РФ от

2 декабря 1996 г. № 17-152, размер оплаты жилья устанавливается дифференцированно в зависимости от качества и местоположения жилья. При этом учитываются потребительские свойства района, потребительские свойства дома. Различия в потребительских качествах жилья, включая местоположение, учитывается путем дифференциации размера платы за наем при сохранении единой величины ставки платы за содержание и ремонт жилья (включая отчисления на капремонт).

Плата за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 30 июля 2004 г. № 392 «О порядке и условиях оплаты гражданами жилья и коммунальных услуг» включает в себя плату за:

- содержание общего имущества жилого дома, в том числе подвала, чердака, подъезда и крыши;
- техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств, в том числе лифтов и приборов учета, а также технических помещений жилого дома;
- вывоз бытовых отходов;
- содержание придомовой территории.

Содержание жилищного фонда включает в себя комплекс работ и услуг по содержанию общего имущества жилого дома и техническому обслуживанию общих коммуникаций, технических устройств и технических коммуникаций жилого дома, выполняемых в течение всего жизненного цикла здания постоянно или с установленной нормативными документами периодичностью с целью поддержания его сохранности и надлежащего санитарно-гигиенического состояния. В соответствии с Методическим пособием по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК 2-04.2004, утвержденным Госстроем РФ, плата за содержание дома включает в себя:

1) технический надзор за состоянием общего имущества жилого дома (конструктивных элементов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) путем проведения плановых общих и частичных осмотров, технического обследования, приборной диагностики и испытаний;

2) выполнение мероприятий по подготовке к сезонной эксплуатации общего имущества жилого дома (ограждающих конструкций, подъездов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) с учетом требований нормативно-технических документов, замечаний и предложений органов государственной жилищной инспекции, Госэнергонадзора, государственной проти-

342 пожарной службы, государственной санитарно-эпидемиологической службы;

3) незамедлительное устранение аварий и неисправностей в общем имуществе жилого дома, восстановление условий жизнеобеспечения и безопасности потребителей;

4) выполнение работ по санитарной уборке и очистке общего имущества жилого дома (подъездов, чердаков, подвалов) и придомовых территорий, в том числе по уходу за зелеными насаждениями.

Плата за содержание жилья, в том числе содержание общего имущества в многоквартирном доме, включает в себя плату за перечень работ и услуг, приведенный в приложении 1 к Методическому пособию по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК 2-04.2004, утвержденную Госстроем РФ, в том числе:

1. Содержание общего имущества жилого дома:

- а) стены и фасады;
- б) крыши и водосточные системы;
- в) оконные и дверные заполнения;
- г) внешнее благоустройство;
- д) санитарная уборка жилищного фонда;
- е) санитарная очистка придомовой территории.

2. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома:

- а) центральное отопление;
- б) водопровод и канализация, горячее водоснабжение;
- в) электроснабжение;
- г) специальные общедомовые технические устройства.

3. Аварийное обслуживание:

- а) водопровод и канализация, горячее водоснабжение;
- б) центральное отопление;
- в) электроснабжение;
- г) сопутствующие работы при ликвидации аварий¹.

Плата за ремонт жилья, включающий в себя текущий ремонт общего имущества жилого дома, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома, объектов придомовой территории, т.е. ремонт, выполняемый в плановом порядке с целью восстановления исправности или работоспособности жилого дома, частичного восстановления его ресурса с заменой или

¹ См.: Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под общ. ред. Н.М. Коршунова. М.: Эксмо, 2005. С. 215.

восстановлением его составных частей ограниченной номенклатуры, установленной нормативной и технической документацией¹.

Плата за коммунальные услуги уплачивается управляющей организацией и включает в себя:

- плату за холодное и горячее водоснабжение,
- плату за водоотведение,
- плату за электроснабжение,
- плату за газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах),
- плату за отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

Оплата коммунальных услуг осуществляется гражданами, проживающими в жилых помещениях, относящихся к жилищному фонду независимо от форм собственности, по единым правилам, условиям и тарифам, действующим на территории соответствующего муниципального образования, в зависимости от степени благоустроенности жилых помещений и жилых домов. Порядок 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 определен Федеральным законом «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса», в соответствии с которым подлежат регулированию:



1) тарифы на товары и услуги организаций коммунального комплекса — производителей товаров и услуг в сфере водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов;

2) тарифы на подключение вновь создаваемых (реконструируемых) объектов недвижимости к системе коммунальной инфраструктуры;

3) тарифы организаций коммунального комплекса на подключение;

4) надбавки к ценам (тарифам) для потребителей товаров и услуг организаций коммунального комплекса;

¹ Подробный Перечень работ, входящих в плату за ремонт жилья (текущий ремонт), также представлен в Приложении 3 к Методическому пособию по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК 2-04.2004, утвержденному Госстроем РФ.

5) надбавки к тарифам на товары и услуги организаций коммунального комплекса¹.

Кроме того, установление цен на коммунальные услуги осуществляется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 17 февраля 2004 г. № 89 «Об утверждении Основ ценообразования в сфере жилищно-коммунального хозяйства», Отраслевым тарифным соглашением по организациям жилищно-коммунального хозяйства, газификации и эксплуатации газового хозяйства Российской Федерации на период с 1 января 2005 г. по 31 декабря 2007 г., Методическими рекомендациями по финансовому обоснованию цены на тепловую энергию и теплоноситель, утвержденными приказом Госстроя РФ от 28 декабря 2000 г. № 304, Методическими рекомендациями по финансовому обоснованию цен на воду и отведение стоков, утвержденными приказом Госстроя РФ от 28 декабря 2000 г. № 302 и другими нормативными правовыми актами².

18.3 Порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом.

Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда вносят плату за пользование жилым помещением (плату за наем) наймодателю этого жилого помещения.

¹ Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под общ. ред. Н.М. Коршунова. М.: Эксмо, 2005. С. 217.

² Так, в соответствии с Федеральным законом от 14 апреля 1995 г. № 41-ФЗ «О государственном регулировании тарифов на электрическую и тепловую энергию в Российской Федерации» предельные уровни тарифов на электрическую и тепловую энергию, поставляемую энергоснабжающими организациями потребителям, включая предельные уровни тарифов для населения, устанавливаются Правительством Российской Федерации с выделением предельных уровней для населения ежегодно до принятия Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации в первом чтении проекта федерального закона о федеральном бюджете на очередной финансовый год и вводятся в действие с начала указанного года в порядке, установленном настоящим Федеральным законом.

Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме, управление которым осуществляется юридическим лицом независимо от организационно-правовой формы или индивидуальным предпринимателем, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги этой управляющей организации. Если размер вносимой нанимателем жилого помещения платы меньше, чем размер платы, установленный договором управления, оставшаяся часть платы вносится наймодателем этого жилого помещения в согласованном с управляющей организацией порядке.

Члены товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, созданного в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральным законом о таком кооперативе, вносят обязательные платежи 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 собственников жилья либо органами управления жилищного кооператива или органами управления иного специализированного потребительского кооператива.

Не являющиеся членами товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива собственники помещений в многоквартирном доме, в котором созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом.

Собственники помещений в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив и управление которым осуществляется управляющей организацией, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят этой управляющей 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. Собственни-



346 кижилых 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. Собственники помещений в многоквартирном доме оплачивают услуги и работы по содержанию и ремонту этих помещений в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством РФ.

Плата за коммунальные услуги, предоставляемые временным жильцам, вносится нанимателем жилого помещения в соответствии с дополнительным соглашением с наймодателем, заключенным на срок проживания временных жильцов. Наймодатель, управляющая организация обязаны информировать в письменной форме соответственно нанимателей жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов и собственников жилых помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере, если иной срок не установлен договором управления.

Лица, несвоевременно или не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Увеличение установленного в настоящей части размера пеней не допускается.

КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

1. Кто обязан вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги?
2. Кто несет расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги до заселения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов?

3. Что включает в себя плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме?
4. Что входит в плату за содержание и ремонт жилого помещения?
5. Какие расходы несут собственники жилых домов?
6. Что относится к общему имуществу жилого дома?
7. Каков порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги?

ТЕСТЫ

1. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у:

- а) нанимателя жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора;
- б) арендатора жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения соответствующего договора аренды;
- в) нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения такого договора;
- г) члена жилищного кооператива с момента предоставления жилого помещения жилищным кооперативом;
- д) собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение;
- е) все, указанное в п. «а» и «д»;
- ж) все, указанное в п. «а» — «д».

2. До заселения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов в установленном порядке расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги несут:

- а) только органы государственной власти;
- б) только органы местного самоуправления;
- в) только органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица;
- г) соответственно органы государственной власти, органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица.

3. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя:

- а) плату за пользование жилым помещением (плату за наем);
- б) плату за содержание и ремонт жилого помещения;
- в) плату за коммунальные услуги;
- г) все, указанное в п. «а» и «в»;
- д) все, указанное в п. «а» — «в».

4. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- а) плату за содержание и ремонт жилого помещения;
- б) плату за коммунальные услуги;**
- в) все, указанное в п. «а» и «б»;
- г) плату за пользование жилым помещением (плату за наем).

5. Собственники жилых домов:

- а) несут расходы на их содержание и ремонт;
- б) несут расходы только на их капитальный ремонт;
- в) оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;
- г) все, указанное в п. «а» и «б»;
- д) все, указанное в п. «а» и «в».

6. Плата за содержание и ремонт жилого помещения включает в себя плату за:

- а) содержание общего имущества жилого дома (подвала, чердака, подъезда и крыши);
- б) техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств (лифтов и приборов учета);**
- в) техническое обслуживание технических помещений жилого дома;
- г) вывоз бытовых отходов;
- д) содержание придомовой территории;
- е) все, указанное в п. «а» - «д»;
- ж) все, указанное в п. «а» — «в».

7. К общему имуществу жилого дома относятся:

- а) стены и фасады, крыши и водосточные системы;
- б) оконные и дверные заполнения;
- в) внешнее благоустройство;
- г) санитарная уборка жилищного фонда;
- д) санитарная очистка придомовой территории;
- е) все, указанное в п. «а» — «д»;
- ж) все, указанное в п. «а» - «в»

8. Плата за коммунальные услуги включает в себя:

- а) плату за холодное и горячее водоснабжение;
- б) плату за **водоотведение**;
- в) плату за электроснабжение;
- г) плату за газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах);
- д) плату за отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления);
- е) все указанное в п. «а» — «д».

9. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов:

- а) не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем;
- б) не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем;
- в) не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем;
- г) не позднее пятнадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем;
- д) не позднее двадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем;

Литература

1. Гражданское право: Учебник. Ч. 2 / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М., 1997. Гл. 34. Жилищное право.
2. Гришаев С.П. Ваше право собственности на жилой дом и квартиру. М., 1995.
3. Грудцына Л.Ю. Ваш личный адвокат. Ростов на/Д.: Феникс, 2004.
4. Грудцына Л.Ю. Жилищное право России: Учебное пособие. М.: Эксмо, 2005.
5. Кичихин А.Н., Марткович И.Б., Щербакова Н.А. Жилищные права (пользование и собственность), комментарий, разъяснения. М.: Юристъ, 1997.
6. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Под ред. Н.М. Коршунова. М.: Эксмо, 2005.
7. Крашенинников П.В. Российское жилищное законодательство: Учебно-практическое пособие с приложением основных законодательных актов. М., 1996.

19 РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

глава

§ 19.1 Размер платы за жилое помещение

Согласно ч. 1 ст. 156 ЖК РФ 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

350 площади (в отдельных комнатах в общежитиях исходя из площади этих комнат) жилого помещения

Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, устанавливаются органами местного самоуправления (в Москве и Санкт-Петербурге органом государственной власти соответствующего субъекта РФ),

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. Установление размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) не должно приводить к возникновению у нанимателя жилого помещения права на субсидию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. Федеральными законами, законами субъектов РФ, устанавливающими порядок предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда иным категориям граждан в соответствии с ч. 3 ст. 49 ЖК РФ, могут быть установлены другие условия определения размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем).

Порядок определения размера платы за жилое помещение для граждан, проживающих в жилых помещениях домов системы социального обслуживания, в жилых помещениях фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, а также в общежитиях, если в одной комнате в общежитии проживают несколько граждан, устанавливается собственниками указанных жилых помещений.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном ст. 45-48 ЖК РФ. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

Размер обязательных платежей или взносов членов товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного

специализированного потребительского кооператива, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного кооператива или органами управления иного специализированного потребительского кооператива в соответствии с уставом товарищества собственников жилья либо уставом жилищного кооператива или уставом иного специализированного потребительского кооператива. Граждане, признанные малоимущими и занимающие жилые помещения по договорам социального найма, освобождаются от внесения платы за пользование жилым помещением (платы за наем). Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

§ 19.2 | Размер платы за коммунальные услуги

Согласно ст. 157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления (в Москве и Санкт-Петербурге — органом государственной власти соответствующего субъекта РФ) в порядке, установленном Правительством РФ. Правила предоставления коммунальных услуг гражданам устанавливаются Правительством РФ.

Размер платы за коммунальные услуги, предусмотренные ч. 4 ст. 154 ЖК РФ, рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления (в Москве и Санкт-Петербурге — органом государственной власти соответствующего субъекта РФ) в порядке, установленном федеральным законом.

Изменение формы собственности на жилое помещение, оснований пользования жилым помещением, образования или ликвидации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими ус-



352 тановленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

§ 19.3 | Расходы собственников помещений в многоквартирном доме

В соответствии со ст. 158 ЖК РФ 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 капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома. 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 Москве и Санкт-Петербурге — органом государственной власти соответствующего субъекта РФ).

Предоставление субсидий и компенсаций I расходов на оплату жилых помещений § 19.4 | и коммунальных услуг

Согласно ст. 159 ЖК РФ субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг предоставляются гражданам в случае, если их расходы на оплату жилого помещения и коммунальных ус-

луг, рассчитанные исходя из размера регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, и размера регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг (устанавливаемого по правилам ч. 6 ст. 159 ЖК РФ), превышают величину, соответствующую максимально допустимой доле расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи. Размеры региональных стандартов нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, стоимости жилищно-коммунальных услуг и максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи устанавливаются субъектом РФ. Для семей со среднедушевым доходом ниже установленного прожиточного минимума максимально допустимая доля расходов уменьшается в соответствии с поправочным коэффициентом, равным отношению среднедушевого дохода семьи к прожиточному минимуму.

Право на субсидии имеют граждане:

- 1) пользователи жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;
- 2) наниматели по договорам найма жилых помещений частного жилищного фонда;
- 3) члены жилищных кооперативов;
- 4) собственники жилых помещений.

Этим гражданам субсидии предоставляются органом местного самоуправления или уполномоченным им учреждением на основании заявлений граждан с учетом постоянно проживающих совместно с ними членов их семей.

Субсидии перечисляются гражданам до срока внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, установленного ч. 1 ст. 155 ЖК РФ. Субсидии предоставляются гражданам при отсутствии у них задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг или при заключении или выполнении гражданами соглашений по ее погашению.

При определении прав граждан, проживающих в жилых помещениях любой формы собственности, на субсидии и расчете их размеров применяются региональные стандарты нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, стоимости жилищно-коммунальных услуг и максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи.

Размер регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг устанавливается исходя из цен, тарифов и нормати-



354 вов, используемых для расчета платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги для нанимателей по договорам социального найма, проживающих в жилых помещениях, расположенных в домах, уровень благоустройства, конструктивные и технические параметры которых соответствуют средним условиям в муниципальном образовании.

Порядок определения размера субсидий и порядок их предоставления, перечень прилагаемых к заявлению документов, условия приостановки и прекращения предоставления субсидий, порядок определения состава семьи получателя субсидии и исчисления совокупного дохода такой семьи, а также особенности предоставления субсидий отдельным категориям граждан устанавливаются Правительством РФ. Финансирование расходов на предоставление субсидий осуществляется из местных бюджетов за счет субвенций, предоставляемых местным бюджетам из бюджетов субъектов РФ, а для Москвы и Санкт-Петербурга — из бюджетов данных субъектов РФ.

Субъектам РФ на цели, указанные в настоящей части, из федерального бюджета может передаваться финансовая помощь, рассчитанная исходя из федеральных стандартов, устанавливаемых Правительством РФ. Порядок финансирования расходов на обеспечение предоставления субсидий, а также порядок финансирования расходов на предоставление субсидий гражданам, проходящим военную службу и проживающим в закрытых военных городках, устанавливается Правительством РФ.

Размер субвенции из бюджета субъекта РФ рассчитывается исходя из статистической информации о распределении населения муниципального образования относительно уровней среднедушевых доходов и из региональных стандартов:

- 1) нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий;
- 2) стоимости жилищно-коммунальных услуг, дифференцированной по муниципальным образованиям;
- 3) максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи.

Орган местного самоуправления вправе применять при расчете субсидий отличные от установленных региональных стандартов стандарты нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, стоимости жилищно-коммунальных услуг и максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе се-

мы, если это улучшает положение граждан, получающих такие субсидии. Дополнительные расходы на предоставление указанных в настоящей части субсидий финансируются за счет средств местного бюджета. Субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг не предоставляются иностранным гражданам, если международными договорами РФ не предусмотрено иное.

В соответствии со ст. 160 ЖК РФ отдельным категориям граждан в порядке и на условиях, которые установлены федеральными законами, законами субъектов РФ и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, могут предоставляться компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг за счет средств соответствующих бюджетов. Компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг включаются в совокупный доход семьи при расчете субсидий, предоставляемых гражданам в порядке, установленном ст. 159 ЖК РФ¹.

КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

1. От чего зависит и как определяется размер платы за пользование жилым помещением?
2. От чего зависит и как определяется размер платы за коммунальные услуги?
3. Исходя из чего устанавливается размер регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг?
4. Кто имеет право на субсидии?
5. Каков порядок перечисления гражданам субсидий?

ТЕСТЫ

1. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) государственного или муниципального жилищного фонда устанавливается:
 - а) в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения;
 - б) в зависимости от месторасположения дома;
 - в) в зависимости от распоряжения соответствующего государственного органа;
 - г) все, указанное в п. «а» и «б»;
 - д) все, указанное в п. «а» и «в».

¹ Действие раздела VIII ЖК РФ распространяется также на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров управления многоквартирными домами (Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ).

2. Размер обязательных платежей или взносов членов товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного **потребительского** кооператива, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, **определяется**:

- а) органами управления товарищества собственников жилья;
- б) органами управления жилищного кооператива;
- в) органами управления иного специализированного потребительского кооператива;
- г) все, указанное в п. «а» и «б»;
- д) все, указанное в п. «а» - «в».

3. Право на субсидии имеют граждане:

- а) пользователи жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;
- б) наниматели по договорам найма жилых помещений частного жилищного фонда;
- в) члены жилищных кооперативов;
- г) собственники жилых помещений;
- д) все, указанное в п. «а» -
- е) все, указанное в п. «а» - «в».

4. Размер субвенции из бюджета субъекта РФ рассчитывается исходя из региональных стандартов:

- а) нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий;
- б) стоимости жилищно-коммунальных услуг, дифференцированной по муниципальным образованиям;
- в) максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи;
- г) все, указанное в п. «а» - «в»;
- д) все, указанное в п. «а» и «б».

Литература

- 1. *Гришаев С.П.* Ваше право собственности на жилой дом и квартиру. М., 1995.
- 2. *Грудцына Л.Ю.* Жилищное право России: Учебное пособие. М.: Эксмо, 2005.
- 3. *Грудцына Л.Ю.* Новое жилищное законодательство в вопросах и ответах. М.: Эксмо, 2005.
- 4. Жилищное законодательство: Комментарий Отв. ред. В.Ф. Яковлев, П.И. Седугин. М., 1991
- 5. *Жуйков И.* Возникновение нрава собственности граждан на квартиры // Российская юстиция. 1993. № 15.

Глава 19. Размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги

6. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Под ред. Н.М. Коршунова. М.: Эксмо, 2005.

7. Крашенинников П.В. Российское жилищное законодательство. М., 1996.

8. Литовкин В.Н. Право на жилище // Право и экономика. 1994. № 11 – 12.

9. Марткович И.Б. Жилищное право: Закон и практика. М., 1990.

10. Марткович И.Б. Право на жилище и его обеспечение. Учебное пособие по спецкурсу. М., 1983.

11. Толстой Ю.К. Жилищное право: Учебное пособие. М., 1996.

Раздел VIII

МНОГОКВАРТИРНЫЕ ДОМА

20

глава

УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Способы управления многоквартирным § 20.1 i домом

Согласно ст. 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Управление жилищным фондом согласно п. 1.8 Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 . № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» включает в себя:

- а) организацию эксплуатации;
- б) взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками;
- в) все виды работы с нанимателями и арендаторами.

Согласно п. 1.3. Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» граждане, неправительственные, общественные организации и иные добровольные объединения нанимателей, арендаторов и собственников жилых помещений в домах всех форм собственности имеют право участвовать в управлении жилищным фондом по месту жительства с целью защиты своих экономических и социальных прав и интересов, участвовать в выборе эксплуатационных и ремонтных организаций.

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

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;

2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) управление управляющей организацией.

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

Орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством РФ, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года со дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. Орган местного самоуправления в течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса, предусмотренного ч. 4 ст. 161 ЖК РФ, уведомляет всех собственников помещений в многоквартирном доме о результатах указанного конкурса и об условиях договора управления этим домом. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны заключить договор управления этим домом с управляющей организацией, выбранной по результатам предусмотренного ч. 4 ст. 161 ЖК РФ открытого конкурса, в порядке, установленном ст. 445 ГК РФ.

Так называемые управляющие организации приобрели свой статус в начале 90-х годов, когда в Российской Федерации началась реформа структуры управления жилищным фондом. Так, в г. Москве в каждом районе были созданы государственные унитарные предприятия — Дирекции единого заказчика (ДЕЗ), которым были переданы функции по управлению жилищным и нежилым фондом. Ремонтно-эксплуатационные управления, управления дорожного хозяйства и благоустройства, ранее являвшиеся подразделениями производственных ремонтно-эксплуатационных объединений районов, были преобразованы в самостоятельные унитарные государственные предприятия.

В 2000 г. практически завершилась работа по демополизации жилищно-коммунального хозяйства. Разделение функций по управлению жилищным фондом и его эксплуатации создало возможность развития конкуренции в сфере содержания и ремонта жилья, а также в сфере управления жилищным фондом. Создан рынок подрядных организаций по эксплуатации и ремонту жилищ-

360 нота фонда¹. Указом Президента РФ от 29 марта 1996 г. № 432 «О развитии конкуренции при предоставлении услуг по эксплуатации и ремонту государственного и муниципального жилищных фондов» был предусмотрен поэтапный переход на конкурсный принцип отбора организаций-подрядчиков любой организационно-правовой формы для выполнения работ по эксплуатации и ремонту государственного и муниципального жилищных фондов. Приказом Госстроя РФ от 26 июня 1998 г. № 17-125/ 1 «Об утверждении нормативно-методических материалов по реализации Концепции реформы жилищно-коммунального хозяйства» утверждено Примерное положение о конкурсном отборе претендентов на организацию (управление) процессов предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту жилищного фонда, в соответствии с которым решение о проведении конкурса принимается собственником жилищного фонда (администрацией города (района) или организацией, уполномоченной собственником (в хозяйственном ведении или оперативном управлении которой находится жилищный фонд, выставляемый на конкурсное управление)².

Орган местного самоуправления не позднее чем через 1 год после заключения договора управления многоквартирным домом созывает собрание собственников помещений в этом доме для решения вопроса о выборе способа управления этим домом. Любой собственник помещения в многоквартирном доме может обратиться в суд с требованием обязать органы местного самоуправления выбрать управляющую организацию. Заключение договора управления многоквартирным домом без проведения открытого конкурса допускается, если указанный конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся. Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

§ 20.2 | Договор управления многоквартирным домом

Договор управления многоквартирным домом является сравнительно новым видом договора в жилищном праве. Жилищный кодекс РСФСР не предусматривал такого договора. К нему применяются как нормы жилищного, так и гражданского законодательства.

¹ В городе Москве весь жилищный фонд был передан по договорам на обслуживание эксплуатационным предприятиям, отобраннным на конкурсной основе.

² См.: Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под общ. ред. Н.М. Коршунова. М.: Эксмо, 2005. С. 267.

Приказом Госстроя РФ от 26 июня 1998 г. № 17-125/ 1 «Об утверждении нормативно-методических материалов по реализации Концепции реформы жилищно-коммунального хозяйства» утверждены Договор исполнения муниципального заказа на услуги по техническому обслуживанию, санитарному содержанию и текущему ремонту жилищного фонда и придомовых территорий; Договор на исполнение муниципального заказа по обеспечению получателей (потребителей) муниципального образования (района) услугами по водоснабжению и водоотведению; Договор на исполнение муниципального заказа по обеспечению получателей (потребителей) муниципального образования (района) услугами теплоснабжения и горячего водоснабжения; Примерный устав унитарного муниципального предприятия (службы заказчика); Примерный устав городского муниципального учреждения (службы заказчика); Примерное положение о конкурсном отборе претендентов на организацию (управление) процессов предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту жилищного фонда. Данным положением определяется порядок проведения конкурса для выбора управляющей организации.

В соответствии со ст. 162 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом должен заключаться в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

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

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

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

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

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

Договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее чем один год и не более чем пять лет. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

Изменение или расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Управление многоквартирным домом, который находится в собственности жилищного кооператива или в котором создано товарищество собственников жилья, осуществляется с учетом положений разд. V и VI ЖК РФ. Управляющая организация за 30 дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме. Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представ-

ляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год. 363

Система договорных отношений по предоставлению услуг жилищно-коммунального назначения предусматривает защиту прав потребителей путем:

- включения в договор условий, гарантирующих возможность получения потребителем услуги, соответствующей по качеству обязательным требованиям нормативов, стандартов, санитарных правил и норм;

- повышения ответственности исполнителей за нарушение порядка и условий предоставления услуг, а также гарантий их качества.

Договор управления, предусмотренный комментируемой статьей, представляет собой смешанный договор, включающий в себя элементы договора на выполнение работ (подрядный договор) и возмездного оказания услуг на управление жилищным фондом. Сторонами договора являются собственники помещений в многоквартирном доме, в том числе органы государственной власти и местного самоуправления, являющиеся собственниками государственного и муниципального жилищного фонда, и управляющая организация, избранная собственниками помещений или по конкурсу, проведенному органами местного самоуправления. Части 3 и 5 ст. 161 ЖК РФ предусматривают существенные условия договора, без которых договор считается незаключенным. Форма договора — письменная в виде одного документа, подписанного сторонами. Условия и порядок изменения или расторжения договора управления определяется главой 29 ГК РФ. Так, в соответствии со ст. 450, 451 ГК РФ изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено ГК РФ, другими законами или договором. По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только:

- 1) при существенном нарушении договора другой стороной;
- 2) существенном изменении обстоятельств (ст. 451 ГК РФ),
- 3) в иных случаях, предусмотренных ГК РФ, другими законами или договором.

Особенности управления многоквартирными § 20.3 домами

Указом Президента РФ от 29 марта 1996 г. № 432 «О развитии конкуренции при предоставлении услуг по эксплуатации и ремонту государственного и муниципального жилищных фондов» преду-

364 считался поэтапный переход на конкурсный принцип отбора организаций-подрядчиков любой организационно-правовой формы для выполнения работ по эксплуатации и ремонту государственного и муниципального жилищных фондов.

Порядок управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности РФ, субъекта РФ или муниципального образования, устанавливается соответственно Правительством РФ, органом государственной власти субъекта РФ и органом местного самоуправления (ч 1 ст. 163 ЖК РФ). Управление многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности РФ, субъекта РФ или муниципального образования, осуществляется путем заключения договора управления данным домом с управляющей организацией, выбираемой по результатам открытого конкурса или, если такой конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся, без проведения такого конкурса¹.

Согласно ст. 164 ЖК РФ при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, собственники помещений в таком доме заключают на основании решений общего собрания указанных собственников. При этом все или большинство собственников помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров. Договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) заключаются каждым собственником помещения, осуществляющим непосредственное управление многоквартирным домом, от своего имени

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

¹ См.: Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под общ. ред. Н.М. Коршунова. М.: Эксмо, 2005. С. 269.

В соответствии со ст. 165 ЖК РФ в целях создания благоприятных условий для управления многоквартирными домами органы местного самоуправления:

- 1) обеспечивают равные условия для деятельности управляющих организаций независимо от организационно-правовых форм;
- 2) могут предоставлять управляющим организациям, товариществам собственников жилья либо жилищным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам бюджетные средства на капитальный ремонт многоквартирных домов;
- 3) содействуют повышению уровня квалификации лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, и организации обучения лиц, имеющих намерение осуществлять такую деятельность.

Органы местного самоуправления и управляющие организации обязаны предоставлять гражданам по их запросам информацию об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту многоквартирных домов и жилых помещений в них, о размерах оплаты в соответствии с этими ценами и тарифами, об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ, а также о ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг.

КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

1. Какие способы управления многоквартирным домом устанавливает Жилищный кодекс РФ?
2. Для чего создан механизм управления многоквартирным домом, какие задачи он призван решать?
3. Что должно быть указано в договоре управления многоквартирным домом?
4. На какой срок заключается договор управления многоквартирным домом?
5. При каких условиях договор управления многоквартирным домом может быть изменен или расторгнут?
6. Как защищаются права потребителей в сфере услуг жилищно-коммунального хозяйства?
7. Что обязаны делать органы местного самоуправления в целях создания благоприятных условий для управления многоквартирными домами?
8. Какую информацию обязаны предоставлять гражданам органы местного самоуправления и управляющие организации?

ТЕСТЫ

1. Управление многоквартирным домом должно обеспечивать:
 - а) благоприятные и безопасные условия проживания граждан;
 - б) надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме;

- в) решение вопросов пользования указанным имуществом;
- г) предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме;
- д) все, указанное в п. «а» — «в»;
- е) все, указанное в п. «а» — «г».

2. Управление жилищным фондом включает в себя:

- а) организацию эксплуатации жилищного фонда;
- б) взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками;
- в) все виды работы с нанимателями и арендаторами;
- г) все, указанное в п. «а» и «б»;
- д) все, указанное в п. «а» — «в».

3. Собственники помещений в многоквартирном доме выбирают один из способов управления многоквартирным домом:

- а) непосредственное управление;
- б) управление товариществом собственников жилья;
- в) управление жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- г) управление управляющей организацией;
- д) все, указанное в п. «б» и «в»;
- е) все, указанное в п. «а» — «г».

4. Договор управления многоквартирным домом заключается:

- а) в устной форме;
- б) в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами;
- в) по желанию одной из сторон в письменной форме.

5. В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

- а) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
- б) перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;
- в) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;
- г) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления;
- д) все, указанное в п. «а» и «б»;
- е) все, указанное в п. «а» — «г».

6. Система договорных отношений по предоставлению услуг жилищно-коммунального назначения предусматривает защиту прав потребителей путем:

а) включения в договор условий, гарантирующих возможность получения потребителем услуги, соответствующей по качеству обязательным требованиям нормативов, стандартов, санитарных правил и норм;

б) повышения ответственности исполнителей за нарушение порядка и условий предоставления услуг, а также гарантий их качества;

в) все, указанное в п. «а» и «б».

Литература

1. *Гришаев С.П.* Ваше право собственности на жилой дом и квартиру. М., 1995.

2. Жилищное законодательство. Комментарий / Отв. ред. В.Ф. Яковлев, П.И. Седугин. М., 1991.

3. *Жуйков В.* Возникновение права собственности граждан на квартиры // Российская юстиция. 1993. № 15.

4. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Под ред. Н.М. Коршунова. М.: Эксмо, 2005.

5. *Крашенинников П.В.* Российское жилищное законодательство. М., 1996.

6. *Литовкин В.Н.* Право на жилище // Право и экономика. 1994. № 11-12.

7. *Марткович И.Б.* Жилищное право. Закон и практика. М., 1990.

8. *Марткович И.Б.* Право на жилище и его обеспечение. Учебное пособие по спецкурсу. — М., 1983.

9. *Толстой Ю.К.* Жилищное право. Учебное пособие. М., 1996.

Раздел IX

ИПОТЕЧНОЕ ЖИЛИЩНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В РОССИИ

21

глава

ТЕОРИЯ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

§21.1 Понятие и сущность жилищной ипотеки

Ипотека является одним из подвидов залога без передачи заложенного имущества залогодержателю. *Ипотека* (от греч. *hypotheka* — залог, заклад) представляет собой залог недвижимости для обеспечения денежного требования кредитора-залогодержателя к должнику (залогодателю).

В России порядок осуществления ипотеки регулируется Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»¹ и другими принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами.

Институт залога недвижимости (ипотеки) является одним из древнейших в гражданском праве европейских государств. Он был известен еще в римском праве, но особенное значение во всем мире он приобрел в XX в. в странах с развитой рыночной экономикой. Залог недвижимости всегда являлся одним из наиболее надежных способов обеспечения надлежащего исполнения обязательств. Сущность ипотеки состоит в том, что кредитор (он же залогодержатель) вправе в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства обратиться на предмет ипотеки и получить из вырученной от продажи суммы причитающийся ему долг. Недвижимость обладает высокой стоимостью и считается одним из наиболее удачных способов вло-

¹ См.: ст. 5 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // СЗ РФ. 1998. № 29. Ст. 3400.

жения капитала, в связи с тем, что цена на нее не подвержена значительным и непредсказуемым колебаниям¹.

Залог известен со времен Римской Империи, право которой относилось к разряду прав на чужие вещи (*jura in re aliena*)². Залог изначально служил способом обеспечения обязательств, предоставляя залогодержателю право в случае неисполнения их должником получить удовлетворение путем перевода в свою собственность заложенного имущества. В настоящее время в российском праве под залогом понимается такой способ обеспечения обязательства, при котором кредитор-залогодержатель приобретает право в случае неисполнения должником обязательства получить удовлетворение за счет заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами за изъятиями, установленными законом.

Объектами договора ипотеки могут быть: здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, кондоминиумы, предприятия как имущественные комплексы, воздушные и морские суда, а также земельные участки, не ограниченные в обороте. В принципе, именно этот перечень и указан в п. 4 ст. 1 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Ипотека может быть установлена на любое недвижимое имущество, не изъятое из оборота. Но именно кредитование под залог жилой недвижимости, по мнению многих исследователей³, является наиболее перспективной и значимой для экономики формой ипотечного кредитования. Жилье в силу присущих ему характеристик — недвижимого характера, определенной стандартизации, легкой оценки, наличия ликвидного рынка — является идеальным средством обеспечения обязательств. Наличие собственного жилья является важной характеристикой для лиц так называемого «среднего класса», поэтому угроза его потери становится сильнейшим стимулом своевременного исполнения обязательств. Эксперты отмечают, что ипотека формирует у человека, взявшего ипотечный кредит, новую мотивацию, направленную на повышение уровня доходов, заинтересованность в устойчивом развитии общества и стабильности права собственности. Долгосрочность кредитования под залог жилого помещения дает возможность заемщику не только расплатиться по предоставленному

¹ См.: Пантюхина Е. В. Правовое регулирование жилищной ипотеки в законодательстве Российской Федерации. М.: Изд-во РГТЭУ, 2003.

² См.: Римское частное право: Учебник / Под ред. И. Б. Новицкого и И. С. Перетерского. М.: Юрист, 2002.

³ См.: Ужegov А. Н. Квартира в кредит: ипотечная сделка. СПб: Питер, 2001. С. 12.

370 кредиту, но и использовать оставшиеся свободные средства на иные нужды.

Жилым помещением, которое может быть объектом ипотеки, признается помещение, предназначенное для проживания граждан, признанное в установленном порядке пригодным для проживания, отвечающее санитарным и техническим нормам и учтенное органами инвентаризационного учета в качестве жилого. Пригодность жилого помещения для проживания определяется в порядке, предусмотренном жилищным законодательством. Указанное помещение должно находиться в собственности залогодателя. Не могут являться объектом ипотеки жилые дома из муниципального жилого фонда, предоставленные гражданам на условиях найма, а также служебные жилые помещения. Помещения, предназначенные для временного проживания (летние садовые домики, общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда и т.д.) также не могут являться объектом жилищной ипотеки¹. Таким образом, непосредственным объектом жилищной ипотеки может являться жилой дом, квартира, либо их обособленные (изолированные) части².

Гражданский кодекс РФ (п. ст. 340), а также ст. 42 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» устанавливают, что ипотека здания или сооружения допускается лишь с одновременной ипотекой земельного участка, на котором расположено здание (сооружение), либо части этого земельного участка, достаточного для функционального обеспечения закладываемого здания (сооружения) либо права пользования им. Данное положение основано на принципе единства судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов, и вполне естественно, когда речь идет об отдельно стоящем здании или сооружении, но совершенно не применимо к залогу квартиры в многоквартирном жилом доме либо офиса в крупном офисном здании т. е. в тех ситуациях, когда собственник помещения не обладает и не может обладать никакими документально подтвержденными правами на прилегающий к зданию земельный участок. Введенное ГК РФ и Федеральным за-

¹ Впервые легальное определение долгосрочного ипотечного жилищного кредита было дано в постановлении Правительства РФ № 28, в соответствии с которым жилищный кредит — это кредит или заем, предоставленные на срок 3 года и более соответственно банком (кредитной организацией) или юридическим лицом (некредитной организацией) физическому лицу (гражданину) для приобретения жилья под залог приобретаемого жилья в качестве обеспечения обязательства.

² См.: Пантюхина Е.В. Указ. соч. С. 21.

коном «Об ипотеке (залоге недвижимости)» ограничение длительное время фактически препятствовало развитию жилищной ипотеки, а также делало невозможным получение кредита под залог помещений для мелких фирм, не обладавших правом собственности либо аренды на землю¹.

В настоящее время к залогу квартир и других помещений, расположенных в многоквартирных домах, применяются правила гл. XIII Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», и практически такой залог осуществляется без залога земельного участка, на котором расположен дом или другое строение. Однако прямых указаний на такую возможность закон не содержит, что является существенной недоработкой закона и может впоследствии затруднить его применение. Статья 75 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» только предусматривает, что при ипотеке квартиры в многоквартирном жилом доме заложенной считается наряду с жилым помещением соответствующая доля в праве общей собственности на жилой дом. Возможно, данную норму следует рассматривать как альтернативную норму, предусмотренной п. 3 ст. 340 ГК РФ, но представляется, что законодатель должен уточнить данное положение закона.

При заключении договора ипотеки, равно как и иного вида договора залога, важным вопросом является то, у какой из сторон договора будет оставлен предмет залога.

В настоящее время в теории права выделяется три вида залога:

- залог с передачей имущества залогодержателю;
- залог с оставлением имущества у залогодателя;
- залог прав.

Ряд авторов, например В.С. Ем, считают залог имущественных прав подвидом залога². Кроме того, некоторые авторы (например

¹ Противоречие было разрешено только совместным Постановлением Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ № 6/8, разъяснившим, что правило о совместном залоге здания (сооружения) и земельного участка применяется только в тех случаях, когда залогодатель обладает правом собственности или правом аренды земельного участка, на котором расположено здание (сооружение), являющееся предметом ипотеки, в тех же случаях, когда залогодатель не является собственником или арендатором земельного участка, на котором расположено закладываемое здание или сооружение, он вправе заключить договор ипотеки только на здание (сооружение). Такой договор будет соответствовать действующему законодательству.

² См.: Гражданское право: В 2 т. Том II. Полутом 1. Учебник / Отв. ред. проф. Е.А. Суханов. 2-е изд.; перераб. и доп. М.: БЕК, 2002. С. 98.

372 Т.Ю. Сюзина) насчитывают до 10 видов залога¹, что представляет несколько неоправданным.

Рассмотрим вышеперечисленные виды более подробно. Залог с передачей заложенного имущества залогодателю именуется закладом. Исторически в России понятие «заклад» охватывало всю совокупность залога движимого имущества, который предполагал передачу заложенного имущества залогодержателю). Собственно залогом в дореволюционной русской юридической литературе именовался залог недвижимого имущества, который не сопровождался передачей предмета залога залогодержателю. Залог движимых вещей с передачей владения вещью залогодержателю именовался «ручным закладом». В настоящее время заклад предусмотрен ст. 5 Закона «О залоге». При закладе залогодатель теряет возможность не только самостоятельно распоряжаться имуществом, но также владеть, пользоваться им и, соответственно, извлекать из него плоды и доходы. Существуют два вида залога - обычный заклад и твердый залог. При обычном закладе залогодержатель вправе использовать имущество по его прямому назначению, уведомляя залогодателя о пользовании этим имуществом. При этом, если залогодержатель использует имущество на возмездных началах, он обязан предоставлять залогодателю отчет о полученной прибыли и об отнесении этой прибыли в счет погашения долга. При твердом залоге исключается любое использование имущества. В этом случае предмет залога может быть оставлен у залогодержателя под замком и печатью залогодержателя либо с наложением знаков, свидетельствующих о залоге. Это могут быть надписи, штампы, клейма и т.д.⁴ К залогодержателю также переходит риск случайной гибели имущества и бремя его содержания и хранения. Ранее в гражданском законодательстве РФ применялся только заклад имущества. Так, согласно ст. 196 ГК РСФСР 1964 г. заложенное имущество, за исключением строений, должно было передаваться залогодержателю, если иное не установлено законом или договором. Причем право залога возникало только с момента передачи вещи (ст. 197 ГК РСФСР 1964 г.), а не с момента заключения договора залога. Аналогичные нормы содержались и в ГК РСФСР 1922 г. По залогоу прав в залоге могут быть как вещные,

¹ См.: О залоге: Сборник законодательных и нормативных документов. Вступительная статья. М.: Буквица. 1997 С. Сиротина И.А. Получение кредита под залог. М: Приор, 1996.

- Пантюхина Е.В. Правовое
законодательстве Российской Федерации.

жилищной ипотеки в законо-

так и имущественные права, например, право аренды, право на получение доходов в будущем и т.д. Имущественные права, передаваемые в залог, должны иметь денежную оценку. Чаще всего залог прав осуществляется посредством передачи ценных бумаг. В договоре о залоге прав, которые не имеют денежной оценки, стоимость предмета залога определяется по соглашению сторон. Однако из этого не следует, что можно закладывать права неимущественного характера. Не может быть предметом залога, к примеру, авторское право. Предметом залога не может быть требование, носящее личный характер, а также иные требования, залог которых запрещен (п. 1 ст. 336 ГК РФ).

Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (п. 3 ч. 1 ст. 1) однозначно устанавливает, что заложенная недвижимость остается у залогодателя, и этим подчеркивается одно из главных условий ипотеки, по которому залогодатель продолжает владеть и пользоваться заложенным имуществом. Данное правило в отношении ипотеки аналогично норме, закрепленной в п. 2 ч. 1 ст. 338 ГК РФ, т.е. имеет место залог не только с оставлением имущества у залогодателя, но и с сохранением его в гражданском обороте, правда, с некоторыми ограничениями. При этом виде залога все стороны залогового правоотношения имеют права и обязанности в отношении заложенного имущества. Залогодержатель вправе проверять по документам и фактически наличие имущества, его стоимость, состояние и условие хранения предмета залога, требовать от залогодателя принятия мер по обеспечению сохранности имущества. Залогодатель несет риск случайной гибели имущества. Он обязан принимать меры к сохранности имущества и не допускать уменьшения его стоимости. Залогодатель вправе владеть и пользоваться имуществом, а также извлекать прибыль, в частности, залогодатель вправе с уведомлением залогодержателя сдавать заложенное недвижимое имущество в аренду.

Субъектами залогового правоотношения являются залогодатель и залогодержатель. Залогодатель — это лицо, предоставляющее имущество в залог. Залогодержатель — лицо, принимающее его в залог. Как следует из определения залога, залогодержателем по договору залога всегда выступает кредитор по основному обязательству, т.е. личность кредитора и залогодержателя всегда совпадает. Необходимо отметить, что ГК РФ последовательно придерживается принципа совпадения кредитора и залогодержателя в одном лице, так, в соответствии с ч. 1 ст. 355 ГК РФ уступка залогодержателем своих прав по договору залога другому лицу действительна, только если тому же лицу уступлены права требова-



374 ния к должнику по основному обязательству, обеспеченному залогом. Эта норма базируется на общем правиле, установленном в ст. 384 ГК РФ, в соответствии с которым к новому кредитору переходят права, обеспечивающие исполнение обязательства, то есть в нашем случае права залогодержателя¹.

Залогодателем может быть как сам должник, так и лицо, не участвующее в основном обязательстве (п. 1 ст. 335 ГК РФ). Включение указанного правила в ГК РФ значительно расширяет сферу кредитования, в том числе ипотечного, так как те лица, которые не располагают недвижимостью, не лишаются возможности получить кредит, если другие лица, имеющие в собственности соответствующее недвижимое имущество, выступят залогодателями в обеспечение исполнения обязательств таких заемщиков. Каких-либо специальных ограничений, предъявляемых к правоспособности или дееспособности субъектов ипотечного правоотношения, законодательством не установлено и предъявляются общие требования, обычные для физических и юридических лиц. Однако, рассматривая договор залога жилого помещения, заключаемый с целью обеспечения кредита на приобретение жилья, необходимо помнить, что такой кредит может быть выдан только банком или иной небанковской кредитной организацией, имеющей соответствующую лицензию. Таким образом, в правоотношении возникает специальный субъект — банк или небанковская кредитная организация².

В случае участия в залоговом правоотношении третьего лица основной акцент все равно делается непосредственно на объект недвижимости, а не на то, какие отношения существуют между залогодателем и основным должником. Следует согласиться с О.М. Олейник, которая пишет: «Отношения между таким залогодателем и основным должником могут иметь различную природу и значения для залога не имеют»³. Эти отношения собственно юридического значения для залога не имеют, поскольку при залоге, соответственно и при ипотеке, «верят не лицу, а вещи», т. е. имеет место так называемое «ручательство вещью» или «реальный кредит». Суть реального кредита сводится к выделению какого-либо определенного

¹ См.: Пантюхина Е.В. Указ. соч. 2003. С. 25.

² К такому субъекту соответственно применяются специальные нормы, установленные Законом РФ «О банках и банковской деятельности», а также подзаконными нормативными актами ЦБ РФ.

³ Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой / Отв. ред. О.Н. Садиков. М: Юринформцентр, 1995. С. 347.

объекта в составе имущества должника, за счет стоимости которого предоставляется удовлетворение кредиту, если должник не оправдает доверие. Залог имеет обеспечительную функцию, потому что имущество, за счет стоимости которого могут быть удовлетворены имущественные требования кредитора, предоставляется кредитору до наступления факта неисправности должника¹. При этом обязательным условием залога является то обстоятельство, что залогодатель должен иметь право на распоряжение закладываемой вещью. То есть залогодателем может быть собственник либо лицо, которому предмет залога принадлежит на праве хозяйственного ведения и который вправе распоряжаться указанным имуществом. Основание такого требования вполне объяснимо. Поскольку залог имущества предполагает принципиальную возможность его продажи, то устанавливать залог может только лицо, у которого есть право продажи соответствующего имущества. Лицо, владеющее имуществом на праве хозяйственного ведения, не вправе распоряжаться недвижимым имуществом без согласия собственника (ч. 2 ст. 295 ГК РФ), таким образом, договор ипотеки может быть заключен только с собственником недвижимого имущества либо при его непосредственном согласии (п. 3. ст. 6 ФЗ «Об ипотеке»). Действующее законодательство устанавливает также иные ограничения в отношении лиц, которые могут выступать в качестве залогодателей. Так, государственные научные центры не могут передавать закрепленное за ними государственное имущество в залог (п. 11 Постановления Совета Министров РФ от 25 декабря 1993 г. «О первоочередных мерах по обеспечению деятельности государственных научных центров в Российской Федерации»)².

Как известно, содержание права собственности определяется как триада прав (п. 1 ст. 209 ГК РФ) — право владения, право пользования и право распоряжения своим имуществом. Право владения и пользования в отношении вещи могут быть и у не собственников вещи — например, у арендатора или залогодержателя (при зкладе). Однако только собственник вправе совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону

¹ См.: *Мейер Д. И.* Русское гражданское право (В 2 ч. Ч. 2). По испр. и доп. 8-му изд., 1902. М.: Статут (серия «Классика российской цивилистики»), 1997. С. 198.

² См.: Постановление Совета Министров РФ № 1347 «О первоочередных мерах по обеспечению деятельности государственных научных центров Российской Федерации» от 25 декабря 1993 г. // Российская газета от 10 января 1994 г.

376 и не нарушающие права третьих лиц¹. При залоге триада правомочий собственника приобретает усеченный вид. Залогодатель может владеть имуществом, т.е. реально им обладать и пользоваться, а также извлекать из имущества пользу, выгоду, для которых оно предназначено. Однако в отношении правомочия распоряжаться, т.е. определять юридическую судьбу недвижимости, для залогодателя вводятся существенные ограничения. Поскольку залогодержателем в отношении заложенного имущества является кредитор, постольку лишь по согласованию с ним можно, например, сдавать недвижимость в аренду (коммерческий наем) или осуществлять иное распорядительное действие.

Следовательно, залогодатель не вправе распоряжаться принадлежащим ему недвижимым имуществом абсолютным образом. Все вышеуказанные права и обязанности залогодателя должны находить свое отражение в договоре об ипотеке. Необходимо отметить, что в ряде случаев даже собственник не вправе распоряжаться имуществом единолично. Так, для совершения одним из супругов сделки по распоряжению недвижимостью либо иной сделки, требующей нотариального удостоверения и (или) государственной регистрации, необходимо получение нотариально удостоверенного согласия другого супруга, даже если имущество формально принадлежит только одному из супругов. В противном случае сделка может быть признана недействительной по требованию супруга, чье нотариальное согласие не было получено (п. 1 ст. 35 СК РФ)².

Возможность залога имущества, находящегося в общей совместной собственности, возникает только по согласию всех собственников, которое должно быть дано в письменной форме (п. 1 ст. 7 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»). Следует заметить, что указанная норма противоречит п. 2 ст. 253 СК РФ, в котором таковое согласие предполагается независимо от того, кем из участников совершается сделка по распоряжению имуществом. Следуя правилу о том, что нормы специального закона превалируют над нормами общего, можно сделать вывод, что требования ФЗ «Об ипотеке» исключают презумпцию молчаливого согласия.

Согласие всех физических лиц, являющихся собственниками общей совместной собственности, должно быть нотариально удо-

¹ Более подробно с полномочиями собственнику можно ознакомиться: *Власова М.В.* Право собственности в России: возникновение, юридическое содержание, пути развития. М.: МЗ-Пресс. 2002.

² См.: Семейный кодекс РФ № 223-ФЗ от 08 декабря 1995 г. М.: Фонд «Правовая культура», 1996. 112 с.

стеновано. Соглашение юридических лиц может даваться в простой письменной форме, с соблюдением требований, предъявляемых к такого рода документам. Таким образом, ч. 2 п. 1 ст. 7 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» должна быть изложена в следующей редакции: «Если федеральным законом не установлено иное, согласие физических лиц, являющихся собственниками имущества, должно быть нотариально удостоверено, согласие юридических лиц дается в простой письменной форме».

В соответствии с п. 5 ст. 74 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» допускается ипотека квартиры, находящейся в собственности несовершеннолетних, ограниченно дееспособных либо недееспособных лиц. ГК РФ в ст.ст. 26 — 38 подробно регулирует правила заключения сделок с участием таких лиц. Семейный кодекс РФ (ст. 60) также освещает этот вопрос. В целом нужно признать правомерным и оправданным введение такой нормы в законодательство, однако на практике такая сделка сопряжена со значительными трудностями и практически невозможна. Во-первых, несовершеннолетний, не имеющий собственного заработка, вряд ли сможет являться заемщиком по договору кредита, так как возможность заключения такой сделки прямо отрицается ст. 26 и 28 ГК РФ. Лицо, признанное недееспособным, также вправе совершать только мелкие бытовые сделки. Таким образом, такие лица могут выступать только залогодателями, не являющимися должниками. А здесь мы видим широкое поле для злоупотреблений, ущемляющих права и интересы несовершеннолетних и недееспособных лиц. С другой стороны, указанные лица, достигнув совершеннолетия либо получив статус дееспособных, могут потребовать признания договора ипотеки недействительным по основаниям, предусмотренным ст. 178 и 179 ГК РФ, таким образом, заключение договора ипотеки с имуществом таких лиц является крайне рискованной сделкой. Во-вторых, права недееспособных и несовершеннолетних лиц подлежат особой охране со стороны государства, и в соответствии с подзаконными нормативными актами сделки, направленные на отчуждение жилых помещений, в которых проживают несовершеннолетние либо недееспособные, а равно залог таких помещений не рекомендуется. Кроме того, указанные лица не могут быть выселены из занимаемого ими жилого помещения без предоставления помещения, адекватного утерянному, то есть практически не могут быть выселены из заложенного помещения. Таким образом, данная норма является исключительно

378 декларативной и не будет подлежать применению в ближайшем будущем¹.

Залог собственником доли в общей долевой собственности осуществляется им самостоятельно. От имени юридического лица договор подписывается уполномоченным лицом (ст. 53 ГК РФ). По общему правилу руководитель юридического лица действует на основании учредительных документов без особой доверенности. Все остальные должностные лица действуют от имени юридического лица на основании доверенности и в пределах указанных в ней полномочий. В соответствии с п. 5 ст. 185 ГК РФ доверенности от имени юридического лица выдаются за подписью его руководителя или иного лица, уполномоченного на это его учредительными документами, с приложением печати этой организации. При этом нужно учитывать также правило ст. 185 ГК РФ о том, что доверенность на совершение сделок, требующих нотариальной формы (а таковой является ипотека), должна быть нотариально удостоверена². Смысл доверенности — убедить контрагента, что перед ним находится лицо, надлежащим образом уполномоченное доверителем на совершение каких-либо операций. Удостоверяя доверенность, нотариус призван зафиксировать, что то или иное физическое лицо действительно передало другому физическому лицу право на совершение определенных юридически значимых действий, тем самым уменьшается возможность совершения мошеннических действий путем подделки подписей. Однако требуется ли такое заверение, если доверителем выступает юридическое лицо, наделенное правом выдачи любых видов доверенностей, в том числе генеральной доверенности на представление всех интересов юридического лица?

Несомненно, данный вопрос может являться темой отдельного исследования, однако я полагаю, что законодателю стоит задуматься, действительно ли необходимо подобное нотариальное удостоверение, и принять решение, упрощающее и без того сложный порядок заключения ипотечного договора. Однако в настоящий момент необходимо отметить, что судебная практика пошла по пути признания необходимости нотариального удостоверения доверенностей, выдаваемых юридическими лицами своим представителям,

¹ См.: *Пантюхина Е. В.* Указ. соч.

² Пункт 3 ст. 185 ГК РФ дает перечень доверенностей, приравненных к нотариальным, и доверенность, выданная от имени юридического лица, в этом списке не значится. Если исходить из прямого смысла ст. 185 ГК РФ, то для подписания договора ипотеки представитель юридического лица должен иметь нотариально оформленную доверенность, что представляется нелогичным.

кроме случаев последующего одобрения сделки представляемым (ст. 183 ГК РФ)¹.

Основанием возникновения ипотеки может являться закон либо договор. По договору залогодатель (в том числе и не являющийся должником) добровольно отдает в залог любое принадлежащее ему недвижимое имущество, гарантируя тем самым удовлетворение требований кредитора в случае неисполнения обязательства, обеспеченного залогом. Договор является основной формой возникновения ипотеки.

В ряде случаев ипотека может возникнуть на основании норм закона. В частности, если жилой дом или квартира приобретаются за счет кредита банка или иной кредитной организации в собственность заемщика (п. 1 ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»), то приобретенная недвижимость считается находящейся в залоге с момента государственной регистрации договора купли-продажи. Данное положение закона является чрезвычайно важным для построения всей системы ипотечного кредитования в России, которая основана на том, что именно приобретаемое имущество является основным обеспечением возвратности кредитных средств.

Сейчас система выдачи ипотечного кредитования строится на том, что обеспечение кредита может быть оформлено тремя способами:

1) договором об ипотеке приобретенного жилого помещения с соответствующим нотариальным удостоверением сделки, а также государственной регистрацией возникающей ипотеки;

2) трехсторонним (смешанным) договором купли-продажи и ипотеки жилого помещения, при котором все три заинтересованные стороны (кредитор, заемщик, продавец) последовательно и практически одновременно фиксируют, нотариально заверяют и регистрируют переход прав собственности от продавца квартиры к покупателю (заемщику), а также ипотеку данной квартиры в пользу кредитора;

3) договором приобретения жилого помещения за счет кредитных средств, когда ипотека приобретаемого жилого помещения возникает в силу закона в момент регистрации договора купли-продажи.

¹ Об этом, в частности, свидетельствует Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 1997 г. № 3923/96, по делу Смоленского социального коммерческого банка «Ключ».

Таким **образом**, заемщик, приобретающий жилье за счет кредита банка, **становится** обязанным передать вновь приобретаемое жилье в залог. Складывается ситуация, в которой, несмотря на то, что законодатель установил диспозитивность нормы о предоставлении приобретаемого имущества в качестве залога, подзаконные нормативные акты устанавливают обязательность передачи такого имущества в залог. Условие об обязательности предоставления приобретаемого имущества в качестве залога негативно сказывается на количестве потенциальных заемщиков, которые, не будучи уверенными в возможности возврата полученного кредита, не желают приобретать жилье, с которым, вероятно, придется потом расставаться.

В соответствии со своим назначением ипотека обеспечивает исполнение денежных обязательств заемщика перед кредитором¹. Однако непосредственно нормы о «денежном требовании» закреплены только в «Основных положениях о залоге недвижимого имущества — ипотеке», не являющихся нормативным актом и носящих рекомендательный характер. Ипотека обеспечивает уплату залогодержателю основной суммы долга по кредитному договору или иному обеспечиваемому ипотекой обязательству полностью либо в части, предусмотренной договором об ипотеке. Закон также предусматривает использование ипотеки (условия оговариваются в договоре об ипотеке) в качестве обеспечения не только в отношении полной суммы долга по кредитному договору или иному обеспечиваемому ипотекой обязательству, но и ее части.

Ипотека, установленная в обеспечение исполнения кредитного договора или договора займа с условием выплаты процентов, обеспечивает также уплату кредитору (заимодавцу) причитающихся ему процентов за пользование кредитом (заемными средствами). Среди требований по кредитному договору или договору займа следует выделять не только сумму кредита или сумму займа, но и выплату процентов по указанным договорам.

Ипотечкой обеспечивается выплата всех сумм, причитающихся залогодержателю. Если договором не предусмотрено иное, ипотека обеспечивает также уплату залогодержателю сумм, причитающихся ему:

1) в возмещение убытков и или в качестве неустойки (штрафа, пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обеспеченного ипотекой обязательства;

¹ На денежный характер обязательств, обеспечиваемых ипотекой, указывает определение ипотеки, даваемое в п. 1 ст. 1 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

2) в виде процентов за неправомерное пользование чужими денежными средствами, предусмотренных обеспеченным ипотекой обязательством либо федеральным законом;

3) в возмещение судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на заложенное имущество;

4) в возмещение расходов по реализации заложенного имущества.

Если договором не предусмотрено иное, ипотека обеспечивает требования залогодержателя в том объеме, какой они имеют к моменту их удовлетворения за счет заложенного имущества. По общему правилу (ст. 337 ГК РФ) залог обеспечивает требование в том объеме, какой оно имеет к моменту удовлетворения. Эта норма, воспроизведенная в п. 2 ст. 3 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», носит диспозитивный характер, что позволяет сторонам установить в договоре иные условия¹.

Основные положения закона следующие:

— предусматривается (по выбору сторон) заключение договора об ипотеке как в традиционной форме, без передачи прав залогодержателя другим лицом, так и в форме закладной, являющейся ценной бумагой;

— все ипотечные операции подлежат государственной регистрации;

— детально урегулированы взаимоотношения сторон по договору о переходе прав на заложенную недвижимость от залогодателя к другим лицам в случае ее дополнительного обременения правами третьих лиц (последующий залог, аренда, сервитуты);

— может быть заложена только та недвижимость, на которую у владельца имеется право на отчуждение или на продажу;

— залог сельскохозяйственных земель должен регулироваться специальным законом.

Согласно ст. 42 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» ипотекой признается залог предприятия, строения, здания, сооружения или иного объекта, непосредственно связанного с землей, вместе с соответствующим земельным участком или правом пользования им.

Ипотека — это обеспечение обязательства недвижимым имуществом, при котором залогодержатель имеет право, в случае неисполнения залогодателем обязательства, получить удовлетворение за счет заложенной недвижимости. Имущество, на которое установ-



¹ См.: *Пантюхина Е.В.* Правовое регулирование жилищной ипотеки в законодательстве Российской Федерации. С. 28.

382 лена ипотека, остается во владении и пользовании залогодателя, т. е. должника. В ипотечном договоре предусматриваются различные варианты взаимоотношений между залогодержателем и залогодателем. Так, соглашением может быть установлено право залогодержателя пользоваться доходами от заложенной недвижимости в счет погашения кредита. Договор может предусматривать значительную свободу действий залогодателя: возможность отчуждения заложенного имущества с переводом на приобретателя долга по обязательству, сдача его в аренду; обременение его новыми долгами и т.д.

Договор об ипотеке заключается в виде закладной и вступает в силу с момента ее регистрации. Ипотека, согласно норме ст. 336 ГК РФ, может быть установлена на:

- земельные участки;
- предприятия, здания и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской практике;
- жилые дома и квартиры;
- дачи, садовые дома, гаражи и другие строения;
- воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты;
- иное недвижимое имущество (ч. 6 ст. 340 ГК РФ).

Предметом залога не может быть требование, носящее личный характер, а также иные требования, залог которых запрещен (ч. 1 ст. 336 ГК РФ).

Ипотека здания или сооружения допускается лишь с одновременной ипотекой земельного участка, на котором расположено здание (сооружение), либо части этого земельного участка, достаточной для функционального обеспечения закладываемого здания (сооружения). Залогодатель вправе заложить принадлежащие ему права аренды данного земельного участка (п. 3 ст. 340 ГК РФ).

При ипотеке земельного участка вместе с находящимися на нем зданиями и сооружениями государственная регистрация ипотеки производится органом, осуществляющим регистрацию ипотеки земельного участка, который обязан передать сведения о регистрации ипотеки органу, проводящему регистрацию соответствующих зданий и сооружений. На регистрацию ипотеки представляется заявление залогодержателя, закладная, документы, названные в закладной, в качестве приложения к ней, доказательства уплаты государственной пошлины за регистрацию. Регистрационная запись включает сведения о залогодателе; информацию о предмете ипотеки; указания на наличие предшествующих ипотек, срок действия ипотечного обязательства.

Согласно ст. 14 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» закладная должна содержать:

- 1) слово «закладная», включенное в название документа;
- 2) имя залогодателя и указание места его жительства либо его наименование и указание места нахождения, если залогодатель юридическое лицо;
- 3) имя первоначального залогодержателя и указание места его жительства либо его наименование и указание места нахождения, если залогодержатель — юридическое лицо;
- 4) название кредитного договора или иного денежного обязательства, исполнение которого обеспечивается ипотекой, с указанием даты и места заключения такого договора или основания возникновения обеспеченного ипотекой обязательства;
- 5) имя должника по обеспеченному ипотекой обязательству, если должник не является залогодателем, и указание места жительства должника либо его наименование и указание места нахождения, если должник — юридическое лицо;
- 6) указание суммы обязательства, обеспеченной ипотекой, и размера процентов, если они подлежат уплате по этому обязательству, либо условий, позволяющих в надлежащий момент определить эту сумму и проценты;
- 7) указание срока уплаты суммы обязательства, обеспеченной ипотекой, а если эта сумма подлежит уплате по частям — сроков (периодичности) соответствующих платежей и размера каждого из них либо условий, позволяющих определить эти сроки и размеры платежей (план погашения долга);
- 8) название и достаточное для идентификации описание имущества, на которое установлена ипотека, и указание места нахождения такого имущества;
- 9) денежную оценку имущества, на которое установлена ипотека, а в случаях, если установление ипотеки является обязательным в силу закона, денежную оценку имущества, подтвержденную заключением оценщика;
- 10) наименование права, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю, и органа, зарегистрировавшего это право, с указанием номера, даты и места государственной регистрации. Если предметом ипотеки является принадлежащее залогодателю право аренды — точное название имущества, являющегося предметом аренды, и срок действия этого права;
- 11) указание на то, что имущество, являющееся предметом ипотеки, обременено правом пожизненного пользования, аренды, сервитут, иным правом либо не обременено никаким из подлежащих

384 государственной регистрации прав третьих лиц на момент государственной регистрации ипотеки;

12) подпись залогодателя, а если он является третьим лицом, также и должника по обеспеченному ипотекой обязательству;

13) сведения о времени и месте нотариального удостоверения договора об ипотеке, за исключением случаев выдачи закладной при ипотеке в силу закона, а также предусмотренные п. 2, ст. 22 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» сведения о государственной регистрации ипотеки;

14) указание даты выдачи закладной первоначальному залогодержателю.

Документ, названный «закладная», в котором отсутствуют какие-либо данные, указанные в законе в качестве необходимых, не является закладной и не подлежит выдаче первоначальному залогодержателю. В случае выдачи закладной при ипотеке в силу закона включение в закладную данных, указанных в п. 10, обеспечивается органом, осуществляющим государственную регистрацию ипотеки. Порядок включения этих данных в закладную определяется ст. 22 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». По соглашению между залогодателем и залогодержателем в закладную могут быть включены также данные и условия, не предусмотренные, но и не противоречащие закону. При недостаточности на самой закладной места для отметок о новых владельцах и частичном исполнении обеспеченного ипотекой обязательства либо записи иных необходимых сведений к закладной прикрепляется добавочный лист, надписи и отметки на котором делаются таким образом, чтобы они начинались на закладной и заканчивались на этом листе. Все листы закладной составляют единое целое. Они должны быть пронумерованы и скреплены печатью нотариуса. Отдельные листы закладной не могут быть предметом сделок.

При несоответствии закладной договору об ипотеке или договору, обязательство из которого обеспечено ипотекой, верным считается содержание закладной, если ее приобретатель в момент совершения сделки не знал и не должен был знать о таком несоответствии. Это правило не распространяется на случаи, когда владельцем закладной является первоначальный залогодержатель. Законный владелец закладной вправе требовать устранения указанного несоответствия путем аннулирования закладной, находящейся в его владении, и одновременной с этим выдачи новой закладной, если требование было заявлено немедленно после того, как законному владельцу закладной стало известно о таком несоответствии. Составитель закладной несет ответственность за убытки, возникшие в связи с указанным несоответствием и его устранением.

§21.2 Нормативно-правовое регулирование ипотечного жилищного кредитования

Правовую основу ипотечного жилищного кредитования составляют *федеральные (общероссийские) и местные нормативные правовые акты*. Федеральную правовую базу ипотечного жилищного кредитования в настоящее время образуют:

- Гражданский кодекс РФ (ч. 1, 2 и 3);
- Федеральный закон от 16 июля 1998 г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с последующими изменениями и дополнениями;
- постановление Правительства РФ от 11 января 2000 г. № 28 «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации». Этим постановлением была одобрена концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в России, утвержден план подготовки проектов нормативных правовых актов, обеспечивающих развитие системы ипотечного жилищного кредитования в России, а также рекомендовано органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органам местного самоуправления разрабатывать на основе Концепции развития системы ипотечного жилищного кредитования в России региональные программы ипотечного жилищного кредитования.

Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации, подготовленная в развитие федеральной целевой программы «Свой дом», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 27 июня 1996 г. № 753, определяет место и роль ипотечного жилищного кредитования в жилищном финансировании, а также стратегию государства в становлении и развитии данной сферы.

Современная государственная жилищная политика должна наряду с прежней ориентацией на нужды социально не защищенных групп населения сделать новый акцент на решении жилищных проблем основной части работающего населения, располагающего средними доходами, накоплениями и имеющими жилье в собственности в результате бесплатной приватизации. Основным способом решения жилищной проблемы для этой части населения является долгосрочное ипотечное жилищное кредитование, возможность и необходимость организации которого раскрывается в настоящей Концепции. В документе определены основные цели и принципы формирования системы ипотечного жилищного кредитования с учетом российского законодательства и существующих социально-экономических условий. Концепция включает подробное описание формирования системы долгосрочного ипотечного жилищного кре-

386 дитования, а также организационно-экономического механизма привлечения кредитных ресурсов в эту сферу.

В Концепции намечены конкретные направления совершенствования законодательной и нормативной базы ипотечного жилищного кредитования на федеральном уровне, а также на уровне субъектов Российской Федерации и муниципальных образований. Концепция учитывает практику создания и функционирования механизма ипотечного кредитования как в странах с развитой рыночной экономикой, так и в странах, еще только перестраивающих экономику на основе рыночных принципов, а также опыт жилищного финансирования в регионах России.

В соответствии с Концепцией система ипотечного жилищного кредитования в России в своем законченном виде будет саморазвивающейся и самодостаточной системой, не требующей дополнительно значительного государственного финансирования. Основная задача государства в становлении системы ипотечного жилищного кредитования предполагается в создании законодательной базы и нормативном регулировании процесса с целью снижения финансовых рисков участников и повышения доступности жилья для граждан. Государственное бюджетное финансирование будет направлено на непосредственную поддержку граждан, уровень доходов которых не позволяет им самостоятельно улучшить свои жилищные условия, в форме предоставления им целевых адресных безвозмездных субсидий на приобретение жилья. Таким образом будет обеспечено функционирование взаимно дополняющих друг друга рыночных механизмов решения жилищных проблем граждан и механизмов социальной поддержки.

В Москве, например, ипотечное жилищное кредитование осуществляется на основе перечисленных нормативных правовых актов с учетом положений Закона г. Москвы от 31 марта 1999 г. № 11 «Об организационном и финансовом обеспечении внедрения системы ипотечного жилищного кредитования в городе Москве» и соответствующих программ ипотечного жилищного кредитования. В Московской области, например, ипотечное жилищное кредитование осуществляется на основе перечисленных нормативных правовых актов с учетом положений Закона Московской области от 19 сентября 2001 г. № 144/2001-03 «Об организации системы ипотечного жилищного кредитования в Московской области» и соответствующих программ ипотечного жилищного кредитования. В других субъектах России ипотечное жилищное кредитование осуществляется с учетом положений законов и постановлений органов власти соответствующих субъектов Федерации.

Законодательство РФ подробно определяет содержание договора об ипотеке и содержит обширный, в сравнении с другими гражданско-правовыми договорами, перечень существенных условий договора. Значение существенных условий всякого договора заключается в том, что договор не может считаться заключенным, если сторонами не достигнуто соглашение по каждому из них (ст. 432 ГК РФ).

§ 21.3 Классификация ипотечных кредитов

Ипотечные кредиты классифицируются по различным признакам.

/. По объекту недвижимости:

- земельные участки;
- предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности;
- жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;
- дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения;
- воздушные, морские суда, суда каботажного плавания и космические объекты; объекты незавершенного строительства¹.

2. По целям кредитования:

- приобретение готового жилья в многоквартирном доме² либо отдельного дома на одну или несколько семей в качестве основного или дополнительного места жительства;
- приобретение дома для сезонного проживания, дачи, садовых домиков с участками земли; приобретение земельного участка под застройку.

3. По виду кредитора: банковские и небанковские.

4. По виду заемщиков:

- как субъектов кредитования: кредиты, предоставляемые застройщикам и строителям; кредиты, предоставляемые непосредственно будущему владельцу жилья;

¹ Статус объектов незавершенного строительства был изменен в январе 2005 г. До этого времени объекты незавершенного строительства не относились к недвижимому имуществу.

² Как правило, кредиты на приобретение готового жилья предоставляются единым разовым платежом.

— по степени аффилирования заемщиков кредиты могут предоставляться:

- сотрудникам банков;
- сотрудникам фирм клиентов банка;
- клиентам риэлторских фирм;
- лицам, проживающим в данном регионе;
- всем желающим,

5. *По способу рефинансирования.* Ипотечным кредитованием занимаются различные кредитные институты. Особенности их деятельности заключены в способе рефинансирования выдаваемых кредитов (см. таблицу 1).

Таблица

Способы рефинансирования ипотечных кредитов

№	Способ рефинансирования	Вид кредитного института
1	Выпуск ипотечных облигаций	Ипотечные банки
2	Предварительные накопления заемщиков, государственные субсидии	Стройсберкассы
3	Собственные, привлеченные и заемные средства (в том числе займы международных организаций)	Универсальные банки
4	Продажа закладных ипотечному агентству или крупному ипотечному банку, собственные, привлеченные и заемные средства (в том числе займы международных организаций)	Кредитные учреждения, занимающиеся ипотечным кредитованием и заключившие договор с ипотечным агентством или крупным ипотечным банком

6. *По способу амортизации долга:*

- постоянный ипотечный кредит;
- кредит с переменными выплатами;
- кредит с единовременным погашением согласно особым условиям.

7. *По виду процентной ставки:*

- кредит с фиксированной процентной ставкой;
- кредит с переменной процентной ставкой.

8. *По возможности досрочного погашения:*

- с правом досрочного погашения;
- без права досрочного погашения;
- с правом досрочного погашения при условии уплаты штрафа.

9. По степени обеспеченности (величине первоначального платежа). Сумма кредита может составлять от 50 до 100% стоимости заложенного имущества. Кроме того, ипотечные кредиты могут быть: обычные и комбинированные (выдаваемые несколькими кредиторами); субсидируемые и выдаваемые на общих условиях.

Практика получения ипотечных кредитов за рубежом весьма разнообразна. Так, в *Германии* для получения ипотечных кредитов заемщику необходимо лишь предоставление в банк копий документов, подтверждающих право собственника на имущество, которое выступает обеспечением кредита. Размер кредита зависит от стоимости объекта его обеспечения, т.е. от стоимости имущества залогодателя. Такие кредиты предоставляются ипотечными банками и обычными сберегательными кассами на длительный срок, достигающий 30 лет. Через каждые пять лет процентная ставка по ним пересматривается. Кроме того, в *Германии* выдаются «обычные кредиты», которые банки распространяют вместе с «ипотечными кредитами» или в дополнение к ним. С точки зрения процентной ставки эти кредиты приближаются к ипотечным, а практически отличаются от них только наличием гарантии. В *Германии* выдаются льготные кредиты для семей с ограниченными доходами:

— льготные кредиты первой необходимости, которые выдаются лицам с низкими доходами, являются беспроцентными и сопровождаются выплатой субсидий (около 40 тыс. жилищ);

— льготные кредиты второй необходимости, которые предоставляются лицам со средними доходами.

Во *Франции* льготные кредиты называются «льготные кредиты на вступление в право собственности» и используются для финансирования вступления в право собственности семей со скромными доходами. При этом соблюдаются нормы расценок, жилищных условий и максимальных платежных возможностей будущих жильцов. Такие кредиты выдаются под твердую или плавающую процентную ставку сроком на 20 лет. Во *Франции* имеют место «связанные кредиты». Они могут выдаваться всеми учреждениями, берущими на себя обязательства соблюдать некоторые нормы, но без условия учета денежных возможностей (доходов). Кредиты могут выдаваться как на покупку новых квартир, так и на покупку старых, если заемщик производит там работы на сумму, равную 25% стоимости, а также на проведение капитального ремонта.

Льготные кредиты в *Италии* распространяются Институтами земельного кредита и выдаются сроком не более чем на 25 лет. Их размер доходит до 100% расходов, связанных с приобретением жилья. Процентные ставки по таким кредитам снижаются в зависимо-

390 ста от средств, которыми располагает заемщик. В Италии широкое распространение получили «земельные авансы». Их выдают Институты земельного кредита под ипотечную гарантию. Срок погашения такого кредита не менее 18 месяцев (в среднем — от двух до четырех лет). Следующая разновидность ипотечных кредитов, применяемых в Италии, — это «долгосрочные ипотечные кредиты», которые выдаются также Институтами земельного кредита и другими кредитными учреждениями. Институты земельного кредита выдают такие кредиты на срок от 10 до 25 лет под твердую либо, чаще, пересматриваемую раз в пять лет процентную ставку. Они могут покрывать 50% цены покупки или 75% цены строительства. Прочими кредитными учреждениями такие кредиты выдаются на срок от пяти до 15 лет под рыночную процентную ставку с выплатами в счет погашения долга каждые шесть месяцев.

В Испании большое распространение получили «квалифицированные жилищные кредиты». Они выдаются органами государственного (официального) кредита и частными учреждениями на более выгодных условиях по сравнению с рыночными, как в отношении процентных ставок, так и в отношении доли наличных и срока погашения кредита. Для того чтобы стимулировать выдачу этих кредитов различными кредитными учреждениями, финансовые органы прежде всего освобождают их от необходимости иметь обязательные резервы для этих целей.

В Великобритании кредит на приобретение заемщиком банка своего первого дома оформляется следующим образом. Покупателю дома выдается брошюра банка «Информация для покупателей дома». В ней подробно описывается, как правильно выбрать страховку и кредит, каков порядок приобретения дома, приводится форма заявления на выдачу кредита. Кредиты выдаются лицам, достигшим 18-летнего возраста в размере до 95% ипотеки. Размер кредита определяется путем умножения годового дохода заемщика на 3. В случае если кредит получают одновременно два заемщика, размер ссуды определяют следующим образом: $2,25 \times$ общий доход заемщиков, или $3 \times$ размер наибольшего дохода одного из заемщиков + $1,13 \times$ доход второго заемщика. Если заемщик банка решил приобрести новый дом взамен старого, банк выдает жилищный кредит в размере до 80% стоимости или покупной цены дома (выбирается наименьшая величина). В случае если заемщик банка решает остаться в прежнем доме, банк возмещает ему до 80% ипотеки.

Основными условиями реализации классических моделей ипотечного кредитования является стабильность экономики, надежность и эффективность финансово-кредитной системы, наличие

развитого рынка ценных бумаг, высокая платежеспособность населения и самое главное — активное участие государства как гаранта устойчивости всей системы отношений при ипотечных операциях.

Тем не менее уже сегодня имеется значительное число субъектов Российской Федерации, реализующих собственные ипотечные (псевдоипотечные) программы и накопившие определенный опыт в этой сфере. *Первая программа ипотечного кредитования в России* была разработана акционерным обществом «Корпорация «Жилищная инициатива» совместно со Сбербанком России и Госстрахом России. Эта программа предусматривает несколько схем ипотечного кредитования жилищного строительства:

1. *«Форвард-кредитинвест»*. Эта схема рассчитана на коммерческих застройщиков (юридических лиц), которые осуществляют строительство жилья с целью его дальнейшей продажи состоятельным клиентам, включая коммерческие структуры. Предметом залога в этом случае является сам строительный объект. Оформление залога и выдача кредита осуществляются при этом поэтапно, по мере строительства объекта.

2. *«Ретрокредитинвест»*. Данная схема предназначена для граждан, желающих улучшить свои жилищные условия. Кредит выдается под залог существующей квартиры, и только в том случае, если ее рыночная стоимость выше затрат по строительству новой.

3. *«Фьючерсинвест»*. Эта схема предназначена для граждан, которые не желают закладывать свою недвижимость. По ней возможны два варианта:

— квартира продается с аукциона с условием отсрочки выселения до окончания строительства нового жилья. Бывший собственник жилья самостоятельно вкладывает вырученные от продажи квартиры деньги в строительство недвижимости, принимая на себя финансовый риск и оплачивая счета инвестора-застройщика;

— собственник жилья поручает инвестору-застройщику продажу старого жилья и строительство нового, перекладывая при этом на последнего все финансовые риски нестабильности окончательной цены нового строительства.

4. *«Комбинвест»*. В основу этой программы положена комбинированная схема организации процесса инвестирования жилья через систему жилстройсбережений и долевого инвестирования этих сбережений в конкретные объекты и предоставление соответствующего жилья гражданам. Источниками инвестирования по данной программе могут быть:

а) Личный целевой вклад. Размер этого вклада является фиксированной величиной и определяется по разнице между расчетной инвестиционной стоимостью квартиры, на которую претендует гражданин, и расчетным размером субсидии, если таковая имеет место. Личные вклады граждан могут вноситься как единовременно, так и в ходе накопительного этапа, этапа инвестирования и этапа завершения расчетов. Данные средства вносятся на расчетный счет генерального менеджера проекта или банка по его поручению. Право на конкретный адрес дома-новостройки возникает у каждого гражданина только при условии оплаты на накопительном этапе не менее 50% расчетной величины совокупного личного вклада.

б) Адресные субсидии местных органов власти, субсидии коммерческих организаций, в которых работают граждане, субсидии из внебюджетных фондов, формируемых генеральным менеджером проекта в рамках системы за счет привлечения к строительству юридических и физических лиц.

в) Средства от продажи ранее занимаемой семьей очередника квартиры.

г) Краткосрочный заем, который можно получить у генерального менеджера проекта в размере недовнесенного на первых двух этапах остатка расчетного личного вклада.

В ряде областей Нечерноземной зоны России (в том числе и Ленинградской) разработана схема кредитования жилья в сельской местности, используя как средство погашения кредита сельхозпродукцию. В Москве наряду с попытками реализовать «американскую» и «немецкую» модели прорабатываются варианты «молодежной» ипотеки. Один из них предусматривает оплату 30% стоимости квартиры молодой семьей с ребенком, другие 30% компенсирует столичная администрация, на оставшуюся сумму предоставляется кредит в рассрочку на 15 лет.

В *Башкортостане* разработанная схема ипотеки предполагает первоначальные взносы до 30% с возможными сроками рассрочки от пяти до 15 лет. В качестве инвестиционных ресурсов используются бюджетные средства и средства покупателей, а также товарные кредиты, которые предоставляются подрядчикам в виде стройматериалов на сумму до 50 тыс. руб. сроком от 1 до 5 лет под 8 % годовых.

Особенности региональной экономики и возможности привлечения бюджетных ресурсов в регионах порождают различные схемы ипотечного жилищного кредитования. Однако, как свидетельствует опыт развитых экономически стран, без федеральной поддержки ипотечное кредитование развиваться не будет. С этой целью

в 1996 г. создано Федеральное агентство по ипотечному жилищному кредитованию, которое должно стать стержнем российской ипотеки. Постановление Правительства РФ от 11 января 2000 г. № 28 «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации» одобрило концепцию развития системы ипотечного жилищного кредитования в стране, согласно которой должна произойти переориентация решения жилищных проблем социально незащищенных групп населения на решение жилищных трудностей работающего населения, располагающего средними доходами, накоплениями и получившего жилье в собственность в результате приватизации. Для этой части населения долгосрочная ипотека является преимущественным способом решения жилищного вопроса. В концепции определены основные цели и принципы ипотеки, намечены пути их достижения и реализации. Одной из целей является создание системы ипотечного жилищного кредитования без необходимости ее поддержки значительным государственным финансированием. Это предполагает многообразие схем ипотеки в России.

Инструменты ипотечного жилищного кредитования

§ 21.4

Инструмент ипотечного кредитования — это способ погашения долга (амортизации кредита). График амортизации показывает остатки суммы долга по кредиту в каждый период времени. В нем также отражается, какая часть платежа идет на выплату процента и какая — на выплату основной суммы долга.

В зависимости от способа амортизации ипотечные кредиты подразделяются на постоянный ипотечный кредит и ипотеку с переменными выплатами. Последняя, в свою очередь, делится на ипотеку с «шаровым» платежом, ипотеку с фиксированными выплатами суммы долга, ипотеку с нарастающими платежами. Существуют также альтернативные инструменты ипотечного кредитования.

Постоянные (аннуитетные) ипотечные платежи предусматривают периодические равновеликие выплаты. Заемщик ежемесячно выплачивает равную сумму, часть которой идет на погашение кредита и часть — на уплату начисленных за месяц процентов. Проценты начисляются на остаток невыплаченной суммы по кредиту. Данный порядок погашения кредита дает стабильность заемщику в размере его расходов по кредиту.

«Шаровые» платежи предусматривают крупный итоговый платеж по долгу. Данный порядок погашения кредита удобен для



394 заемщика небольшими ежемесячными платежами, но увеличивает сумму выплачиваемых процентов за весь период кредитования и возлагает нагрузку по выплате крупной суммы в конце срока кредита. Кроме того, поскольку не происходит постепенного погашения основного долга, возрастает риск невозврата выданного кредита по истечении срока кредитования. Ипотечные кредиты с «шаровым» платежом могут быть структурированы следующим образом:

- неосуществление процентных выплат вплоть до истечения срока кредита;
- выплаты одних только процентов, а затем — «шаровой» платеж;
- частичная амортизация с итоговым «шаровым» платежом.

Некоторые ипотечные кредиты предусматривают равновеликие платежи в счет погашения основной суммы долга, а также выплаты процентов на непогашенный остаток. Суммы процентов по ним изменяются. Ежемесячный постоянный платеж заемщика будет уменьшаться, что снижает нагрузку на него. Общая сумма выплачиваемых процентов будет меньше, чем при постоянных платежах. В то же время исходя из требования банка к определенному максимальному значению доли платежа по кредиту в совокупных ежемесячных доходах заемщика (обычно 30–40%) уменьшается сумма возможного к получению кредита, так как она рассчитывается с учетом первых платежей, которые больше, чем в случае с самоамортизирующимся кредитом.

Ипотека с нарастающими платежами (ИНН) предусматривает переменные выплаты. В течение, например, первых трех лет платежи по ним остаются низкими, однако в течение последующих лет они достигают уровня, позволяющего полностью самортизировать кредит. В первые годы ИНП дает отрицательную амортизацию (ипотечная постоянная ниже процентной ставки). При этом остаток основной суммы долга увеличивается. Для проведения полной амортизации платежи по ИНП последних лет должны превышать уровень выплат по стандартной ипотеке¹. Инструменты кредитования такого рода позволяют учитывать изменяющиеся условия кредитования, снижают риск процентной ставки и риск

¹ В странах с нестабильной экономической ситуацией, высоким уровнем инфляции (Турция, Колумбия, Португалия, Израиль, Венгрия, Польша и др.) используются альтернативные инструменты ипотечного кредитования. Они представляют собой платежи с индексацией. Индексации может подлежать как основная сумма долга, так сумма процентов по кредиту.

ликвидности, обеспечивают эффективность долгосрочных кредитных операций.

Платежи с индексацией непогашенной суммы долга позволяют производить погашение кредита одинаковыми платежами в реальных суммах при изменении величин номинальных платежей. Непогашенная сумма долга корректируется на основе выбранного индекса: потребительских цен; доллара США; стоимости потребительской корзины; минимальной заработной платы; других финансовых индексов, отражающих динамику инфляции. В результате ставка процента будет отражать реальную цену кредита на момент выдачи. Платежи рассчитываются на основе реальной стоимости непогашенной суммы долга.

Капитализация недополученных сумм платежей по кредиту на первоначальном этапе погашения кредита обеспечивает банкам большую доходность по жилищным кредитам по сравнению с другими кредитными операциями. Снижение сумм платежей на первоначальном этапе погашения кредита повышает доступность кредита. В то же время рост платежей в номинальном значении увеличивает риск «платежного шока», который наступает, если темпы роста доходов населения значительно отстают от темпов роста инфляции. Это увеличивает риск неплатежей по ранее предоставленному кредиту.

Для обеспечения доступности кредита и его возвратности используются платежи с двойной индексацией, которые позволяют более равномерно распределить риски между заемщиком и кредитором. Платежи индексируются по какому-либо показателю дохода, обеспечивая возвратность кредита и его доступность. Номинальный непогашенный остаток кредита индексируется по уровню инфляции, что позволяет защитить реальную стоимость капитала кредитора. Таким образом, срок кредита становится переменной величиной, зависящей от того, насколько темпы роста доходов соответствуют темпам роста инфляции. Исходный график погашения составляется так, чтобы имелась достаточная возможность продления срока в случае недоплаты в реальном выражении. В заранее оговоренные моменты времени (чем выше инфляция, тем чаще) изменяются номинальная стоимость платежей с учетом изменений в индексе заработной платы и номинальная стоимость непогашенного остатка с учетом динамики индекса цен.

Процентная ставка меняется в зависимости от изменения ситуации на денежном рынке: по индексу государственных ценных бумаг или другому финансовому индексу, с установлением максимального или минимального уровня ставки процента.

Институтом экономики г. Москвы специально для России был разработан *инструмент с регулируемой отсрочкой платежей* (ИРОП)¹. Использование ИРОП предполагает применение двух процентных ставок. Одна процентная ставка должна обеспечить прибыльность кредитных операций банка, а другая — сделать кредит доступным для заемщика. Первая ставка, более высокая, называется «контрактной ставкой» и определяет тот размер платежа, который обеспечивает банку рентабельность кредитования и который клиент готов выплачивать банку. Размер суммы процента регулярно пересчитывается на основе рыночного финансового показателя, например ставки процента на межбанковском рынке кредитов. Этот показатель включает фиксированную банковскую надбавку, необходимую для покрытия банком административных и прочих расходов, связанных с кредитными операциями, надбавку за кредитные риски и собственно прибыль банка.

В действительности регулярные ежемесячные платежи по кредиту заемщик выполняет по достаточно низкой ставке, которая называется «платежной». Разница между величиной, которую клиент должен банку по контрактной ставке, и тем, что он платит по платежной ставке, регулярно прибавляется к сумме основного долга заемщика. Величина ежемесячного платежа заемщика пересчитывается каждые три месяца исходя из возросшей суммы задолженности таким образом, чтобы к концу срока клиент погасил ее полностью. В результате платежи по полной «контрактной» процентной ставке взимаются в более поздний период, когда заемщику будет легче их осуществить благодаря увеличению его доходов, хотя бы и номинальных в результате инфляции. Кроме того, инструмент ИРОП, основанный на межбанковской процентной ставке, практически полностью позволяет исключить риск процентной ставки. Однако следует иметь в виду, что при отсрочке платежей в течение первых лет предоставления ипотечных кредитов риск ликвидности банка может увеличиться. А рост платежей в последние годы увеличивает кредитный риск в случае, если темпы роста доходов населения значительно отстают от темпов роста инфляции. Таким образом, амортизация долга играет важную роль в определении степени эффективности ипотечных операций для банков и доступности ипотечных кредитов для заемщика.

¹ См.: Равиц М., Страйк Р. Характеристика разработанного для России кредитного инструмента с регулируемой отсрочкой платежей. М., 1993.

Система управления рисками ипотечного жилищного кредитования

§21.5

Параметры кредита (его размер, процентную ставку, период кредитования, сумму первоначального взноса и т.д.) во многом определяют финансовые риски, неизбежно возникающие на разных этапах ипотечного кредитования. Социальный характер ипотечного кредитования, большие риски невыплат по кредиту, работа с депозитами населения, а также вхождение основных схем кредитования в единую финансовую систему требуют особого контроля и пристального внимания к ипотечному кредитованию со стороны государства. Более того, социальная направленность кредитования предполагает заботу государства о малообеспеченных слоях населения и принятия им специальных мер по финансированию и субсидированию нуждающихся в жилье.

Специфика ипотечного кредитования нуждается и в особенной поддержке участников (субъектов) инвестирования. Большие объемы кредитования, определяемые высокой стоимостью недвижимости, требуют специфического подхода к формированию кредитных фондов, наличия постоянного источника финансирования, включая так называемые «длинные деньги». Это делает необходимым создание специализированных банков. Банковская специализация носит функциональный характер и влияет на характер деятельности ипотечного банка. Ликвидность и надежность специализированных институтов достигается путем разработки и применения специальных ипотечных стандартов, особых видов страхования или наличия специальных гарантий, государственной регистрации объекта залога, правильной оценки рисков, создания определенных технологий привлечения средств, особенного подхода к выбору ипотечных инструментов и технологий, обязательной большой предварительной работы с клиентом (андеррайтинг) и т.д.

Ипотечное кредитование отличается от обычного очень большими сроками и объемами, особенностью формирования банковских активов и пассивов, необходимостью правильной оценки залога, применения специфических инструментов кредитования, определяющих риски и их оценку. Половина ипотечных кредитов выдается на срок 25 — 30 лет, который предполагает большие изменения в экономике, кредитной и банковской политике, в системе налогообложения и доходах населения, а также покупательной способности денег, стоимости недвижимости и т.д.

Виды рисков. Риски подразделяются на систематические и не-систематические. Систематические риски не носят специфического

398 (индивидуального) или местного характера. Несистематические риски — это риски, свойственные конкретной местной экономике. Большинство ипотечных рисков относится к систематическим рискам. Рисков достаточно много, и они могут быть вызваны разными причинами — экономическими, инфляционными, валютными, налоговыми, политическими, рисками ценных бумаг, рисками недополучения прибыли, рисками банковской неликвидности (ликвидности), неплатежеспособностью клиента, снижением стоимости недвижимости и т.д. Одни из них являются обобщенными рисками — инфляционный, рыночный; другие пограничными, комплексными с другими рисками и непосредственно или косвенно влияют друг на друга. Для ипотечного кредитования особо важными являются несколько видов рисков, включая риск потерь доходов в результате изменения процентных ставок (риск смежный риску ликвидности), кредитный риск.

Очень большую роль играет риск досрочного платежа, смежный риску процентной ставки и риску ликвидности. Крах кредитных учреждений в США в 1920–1930-е годы, крах ссудно-сберегательных учреждений в 1980-х годах заставил государственные институты, кредитные учреждения серьезнее подходить к проблемам риска. Поэтому в настоящее время для всех кредитных учреждений характерны серьезные маркетинговые исследования общего рынка капитала, рынка заемных денег, жилищного рынка, а также анализ рисков, контроль за рисками и управление ими, жесткий контроль за кредитным портфелем (управление активами и пассивами банка, процентной политикой и т.д.). И все это как часть общей стратегии управления. Это обязательное условие работы любого кредитного учреждения для получения определенной доходности по осуществляемым операциям. В связи с усложнением финансовых технологий, распыленностью одной операции по нескольким финансовым субъектам, как это ни парадоксально, наряду с дегосударствлением усиливается государственная роль и контроль за рискованными операциями банков. Остановимся на двух основных рисках, характерных для ипотечного кредитования. Это риск процентной ставки и кредитный риск.

Риск процентной ставки. Банковская прибыль (доход кредитора) формируется, в основном, за счет разницы в процентах по выданным кредитам и привлекаемым источникам (по депозитам, банковским займам, выпускаемым ценным бумагам и др.). Риск процентной ставки — это риск недополучения банками прибыли в будущем в результате изменения процентных ставок (по самым разным причинам, в частности, в связи с экономической или иной

ситуацией, выбором неэффективной банковской политики, выбором неправильных инвестиционных инструментов и технологий и т.д.), т.е. когда процентная ставка, по которой выдан кредит заемщику, оказывается меньше, чем процентная ставка по привлекаемому банком в настоящее время или в будущем средствам. Сбалансированность банковских активов и пассивов как по ставкам, так и по времени является основной сложностью в долгосрочном кредитовании, в частности, в связи со свободным режимом изъятия средств (или предупредительным, в зависимости от технологий сбережения) по депозитам, а также непредсказуемостью рыночных ставок и другим причинам. Таким образом, ставки по выданным кредитам-активам являются постоянными, «связанными», притом на очень большие сроки, а пассивы банка остаются слабо привязанными, в основном, в связи с их краткосрочностью и свободой изъятия. Риск процентной ставки включает не только изменение процентных ставок, но также понижение стоимости выплат по существующему кредиту (понижение реальной стоимости амортизационных фондов по сравнению с номинальными выплатами).

Риск процентной ставки можно рассматривать как часть риска неликвидности (ликвидности). Это взаимозависимые риски. Риски особенно возрастают при большом потенциале негативной амортизации, при применении рискованных ставок в больших объемах, большой доле объемов с долгосрочными кредитами или, наоборот, большом объеме кратковременных депозитов. Таким образом, даже при смене краткосрочных депозитов на среднесрочные риск процентной ставки будет уменьшаться. Необходимо учитывать влияние самой процентной ставки на кредитный риск. Кредитор не может бесконечно поднимать процентную ставку для уменьшения риска, так как при определенном рубеже ставка эта будет непосильна для заемщика. Кредитором должно быть правильно выбрано оптимальное соотношение уровня риска, учитывающего все риски и их влияние друг на друга, и ожидаемого дохода. Сама зависимость между доходом и риском обычно обратно пропорциональная.

Решение проблемы надежности ипотечных кредитов путем уменьшения процента по этим кредитам за счет снижения процента по депозитам также невозможно, так как в таком случае достаточно быстро иссякает сам источник накопления. А потому должны быть найдены иные пути, включая работу с максимальными ставками по депозитам и минимальными ставками по кредитам, минимизацию всех расходов за счет больших объемов кредитования и количества услуг, создание новых эффективных технологий, объединение этих технологий в целях получения минимальных издержек и макси-

400 малых доходов для всех субъектов финансирования. При этом важную роль начинает играть объединение мелких банков в крупные. Естественно, что процентная ставка по кредиту регулируется рынком (предложением заемных средств и их спросом), а также прибылью банка. Однако жесткие непосильные кредитные условия могут резко ограничить доступность кредитов, а также увеличить кредитные риски. Поэтому многие страны применяли и применяют политику регулирования государством финансовой системы (особенно необходимые в отдельные экономические периоды), устанавливали своего рода «потолки ростовщичества». В США Федеральное правительство избегало прямо устанавливать «потолки» ставки ссудного процента по закладным, однако многие штаты сами устанавливают верхний предел процентной ставки, которая может быть применена кредитором. Установка кредитным институтом ставки выше принятой попадает под нарушение закона и штрафные санкции.

Кредитный риск -- это риск невыполнения заемщиком по каким-либо причинам своих обязательств по кредиту. Вопросы кредитного риска решаются комплексно, это государственная политика, политика кредитных учреждений в области первичного вноса. И здесь большая роль принадлежит правильному выбору кредитных технологий и инструментов как составной части андеррайтинга или банковской политики

Существует целый ряд показателей, определяющих надежность (и доступность) кредита. В качестве дополнительной гарантии кредита (к залому и страхованию) ввиду больших рисков ипотечного кредитования предполагается обязательный крупный первичный взнос заемщика в качестве частичной оплаты недвижимости продавцу. Превышение рыночной цены обеспечения над суммой кредита и определяет степень защищенности ссуды на всех стадиях кредитования. Это является важнейшим фактором повышения ликвидности предмета обеспечения, отягощенного залогами. Чем больше взнос или выплаченная часть кредита, тем легче продать этот кредит. Следовательно, риск уменьшается в прямом соответствии с выплатами как по первичному взносу (чем больше взнос, тем меньше риск), так и с выплатами по основной части кредитного долга.

Обычный ипотечный кредит для многих западных стран имеет средний показатель заемного капитала (процентное соотношение заемного капитала к стоимости заложенной недвижимости) порядка 70%. В Германии этот процент составляет 50 — 60%, в США — 75%. Остальные 25-40% стоимости недвижимости — собственные средства заемщика (или доля собственного капитала) в стоимости

недвижимости. Таким образом, выдаваемый кредит всегда меньше стоимости недвижимости на сумму первичного взноса, и максимальная сумма кредита обычно определяется исходя из этих показателей.

Доходы заемщика также напрямую ограничивают максимальную сумму кредита. В то же время процент по кредиту влияет на сумму кредита, но уже косвенным путем, через максимальную сумму кредитного долга или максимальные выплаты по оплате за кредит, входящие в общую сумму и составляющие обычно большую его часть.

В случае рискованных кредитов доля ипотечного обязательства должна быть обязательно меньше стоимости недвижимости на 30% и выше, с представлением также дополнительных гарантий. Более того, все кредиты, составляющие более 85 — 90% стоимости заложенной недвижимости, обязательно дополнительно страхуются заемщиками (страхование кредитного долга). Существенным условием ипотечного договора помимо ставки, срока и размера кредита (основные параметры кредита) является сам предмет залога, его стоимость и цена (а также оценка соответствия стоимости цене).

Цена и стоимость недвижимости играют важную роль в части возникновения и снятия рисков, так как все стандартные показатели кредита (размер, срок и ставка) самым непосредственным образом будут зависеть от предмета ипотеки (залога). Таким образом, практически самую большую роль играет оценка стоимости недвижимости. Во-первых, от нее непосредственно зависят все стандартные показатели кредита. Завышение или занижение стоимости недвижимости приводит к завышению или занижению суммы кредита, его первоначального взноса, а также платы за кредит (которая в сумме обычно больше одной стоимости недвижимости). Все это влияет на общую доступность кредита. Во-вторых, правильная оценка стоимости недвижимости — это надежность кредита для всех участников рынка: государства, кредиторов, инвесторов. Реальная стоимость недвижимости необходима при сделках купли-продажи, при кредитовании под залог имущества, при страховании, при наступлении страховых случаев и определении ущерба, при налогообложении¹.

¹ Экономисты напрямую связывают крах многих кредитно-сберегательных учреждений, в частности ссудно-сберегательных ассоциаций в США в 1980-е гг., с неправильной политикой ссудно-сберегательных ассоциаций в определении стоимости недвижимости и выборе ипотечных технологий. По мнению большинства аналитиков, именно завышенная стоимость заложенной недвижимости сыграла негативную роль в образовании неликвидной недвижимости.

Правильная оценка стоимости недвижимости — это надежность кредита для всех участников инвестиционных жилищных рынков: государства, кредиторов, инвесторов, это минимизация общих кредитных, страховых, оценочных, инвестиционных рисков, снятие многих рисков по всей цепочке финансовых посредников. Выявление реальной стоимости недвижимости необходимо при купле-продаже, кредитовании под залог имущества, страховании, налогообложении, рефинансировании кредита. Поэтому правильность оценки — один из основных факторов проводимой жилищной политики, это исключение многих рисков и стабильность рынка.

В России существует явное завышение цен на недвижимость. Чтобы решить эту проблему, необходимо серьезно подходить к выбору инвестиционной политики, реальных для нашей экономики инструментов. Этот вопрос напрямую связан с налогообложением (как сделок, так и налогов на недвижимость). Во всем мире он решается достаточно тяжело, без учета реальной рыночной стоимости недвижимости невозможна эффективная система налогообложения собственности. Для России это тоже будет большой проблемой по целому ряду факторов:

- завышенная стоимость недвижимости и небольшие доходы населения,
- отсутствие многих организационных решений вопросов налогообложения,
- отсутствие опыта владения недвижимостью и исполнения своих **обязанностей** собственниками, в частности оплаты налогов собственниками приватизированного жилья и др.

Искусственная приватизация, мгновенно решившая вопрос о частной собственности на жилье, является в определенной степени формальной, так как доходы граждан не позволяют им быть до конца реальными собственниками жилища. Как политика в области ипотечных инструментов и технологий, так и политика в области цен на жилье должны быть подвержены периодической ревизии во избежание крупных сбоев в кредитно-финансовых схемах. Более того, эта политика должна быть опережающей. В США подходят к вопросу несоответствия роста или снижения цен на недвижимость прибылям банковских институтов, не сворачивая финансовые рынки, не ожидая, когда рынок будет эффективным и безопасным, а наоборот, наступательно, разворачивая новые более безопасные ипотечные технологии, с возможностью компенсации этих несоответствий. Только на правильном анализе могут строиться большие инвестиционные программы. При решении больших программ это

всегда необходимо иметь в виду и учитывать завышенную нестабильную стоимость недвижимости, отрицательное влияние которой на развитие ипотечного кредитования в России огромно.

Создание эффективного механизма оценки действительной рыночной стоимости — это важная предпосылка для стабилизации всего жилищного рынка, так как от этого зависят результаты реформирования жилищного сектора. Политика кредитного учреждения и государства в области ипотечных стандартов, политика создания потенциально безрисковых активов не менее важна в вопросах уменьшения кредитного риска. Параметры базового кредита должны соответствовать общепринятым стандартам: общей сумме кредита, объему первичного платежа за недвижимость, доходам, минимальному стажу работы на последнем месте, возрасту заемщика и т.д. Правильно установленные стандарты значительно снижают кредитный риск и повышают уровень возвратности кредита. При этом необходимо отметить, что жесткие критерии выбранных стандартов значительно снижают доступность кредита, тем более в инфляционных условиях. Здесь должна быть выбрана оптимальная золотая середина, которая не может быть постоянной, а должна меняться в соответствии с экономическими изменениями.

Один из общегосударственных обязательных стандартов, установленных в США, — коэффициент кредитоспособности (доступности кредита). Этот коэффициент показывает максимально допустимые пределы (рамочные стандарты) отношений полных затрат заемщика на жилье (взносы за кредит и оплата всех жилищных услуг, включающая коммунальные платежи, арендную плату, налоги на недвижимость) к общим семейным доходам. Общепринятый стандарт — 28 — 30%.

Таким образом, условно доступный кредит определяется как кредит, первоначальные платежи по которому равны платежам по стандартному кредиту с нижней фиксированной ставкой, а выплаты по кредиту не превышают рамочных стандартов в течение всего кредитного срока. В мировой практике существует еще один важный показатель надежности и доступности ипотечного кредита, который выражает отношение стоимости недвижимости к годовому доходу семьи — коэффициент ОЦД. В странах сбалансированной рыночной экономики этот показатель в пределах 3 — 4, в высокоразвитых странах — 2 — 3,5. В целом считается, что рынок жилья и рынок ипотечного кредита могут нормально функционировать, если коэффициент ОЦД не превышает 4,5.

Коэффициент, характеризующий отношение стоимости жилья к совокупному семейному годовому доходу в России, астрономиче-

404 ский выск из-за искаженной стоимости жилья, достаточно сильно приближенной к западным ценам и в ряде случаев превышающей их, и крайне низких доходов граждан. В настоящее время в России данный показатель не может выдержать критики, так как он более чем в 10 раз выше средних рыночных показателей. Более точно этот показатель рассчитывается исходя из средней стоимости приобретаемой недвижимости, которая варьируется в пределах 1:10.

В еще большей степени, чем сроки кредитования, на доступность кредита влияют российские банковские ставки. В связи со спецификой рыночного развития для России должны быть разработаны свои реальные критерии и показатели. Так, в расчет стандартного субсидированного кредита обязательно должны быть включены не только общие доходы семьи, но и обязательные среднестатистические расходы, исходя из реального прожиточного минимума.

Существуют и другие показатели, определяющие доступность и надежность кредита. В разряд общепринятых норм (стандартов) ипотечного кредитования включен также коэффициент, определяющий отношение стоимости обслуживания кредита к доходам (годовые процентные выплаты за кредит к годовому совокупному семейному доходу). В России этот показатель (коэффициент) будет в 2—3 раза выше западноевропейского. \\ если платить только за обслуживание кредита, а основную сумму долга не выплачивать, то и в этом случае никакие рамочные стандарты ипотечного кредитования в России не выдерживают такой нагрузки, особенно в первые годы кредитования. Клиент (заемщик) должен оплачивать только расходы по обслуживанию кредита в размере чуть ли не своего дохода или сумму в несколько раз превышающую средний доход. То же самое можно сказать и по расходам на юридическое оформление сделки (юридические, риэлторские услуги, регистрацию, страхование, оценку, и т.д.), которые ложатся на заемщика и которые достаточно высокие, отношению к средним доходам — сверхвысокие.

Выполнение стандартных требований кредиторов к доходам заемщика, исходя из коэффициентов кредитоспособности, надежности и доступности (ОЦД), - это элементарная защита кредитора на первом этапе от кредитного риска. Анализ всех коэффициентов доказывает необходимость реальной оценки доходов заемщика, уровня инфляции, а также учета развития или, наоборот, свертывания производства. В США существовало «правило красной линии», в границах которой кредиты не могли выдаваться. Это были опасные, с точки зрения кредитного риска, зоны. Наверное, это

можно считать дискриминацией, однако в период нестабильной экономики это естественный уход кредиторов от рисков.

Расчеты наглядно показывают, что самостоятельно кредит без субсидирования, продления (увеличения) сроков кредитования, применения специальных технологий для основной группы населения существовать не может. И если ипотечное кредитование считается рискованным кредитованием, то просчитать уровень рисков ипотечного кредита в России пока невозможно. Это сверхрисковое инвестирование, что, собственно, и объясняет отсутствие ипотечного кредитования в России. Реализация программы становления и развития ипотечного кредитования только коммерческими структурами в настоящий момент экономически невозможна, и ни одна структура на это не пойдет. Никто, кроме государства, не возьмется решать самостоятельно эту проблему при данных экономических показателях (в частности, доходах населения и нестабильности экономического развития страны). Проблема не в том, чтобы выдать кредиты, несмотря на отсутствие необходимого работающего правового поля, кредитных технологий и т.д., а в том, чтобы эти кредиты были возвращены и стоимость выплат за кредит была как минимум адекватна необходимым банковским затратам с отдачей минимальной прибыли (для этого в настоящий момент нужны также гарантии государства). При этом заемщик и кредитор должны быть ограждены самим государством от манипулирования на всех уровнях ценами, налогами, от сильного воздействия проходящих экономических процессов.

Нестандартные риски. В дополнение можно отметить, что кредитные риски увеличиваются или уменьшаются в зависимости от многих других критериев и показателей. В частности, это виды собственности на недвижимость, принадлежность заемщиков к той или иной профессии. Здесь также нельзя буквально переносить западные зависимости, например, в США, к группам риска в России. В России складывается ситуация, когда только предпринимательский класс с непредсказуемостью своего бизнеса может воспользоваться услугами ипотечного кредита, а государственные и муниципальные служащие и другие группы населения лишены этой возможности. Кроме того, массовая жилая застройка многоэтажными домами, как основной вид российского жилья, будет базовой для развития ипотечного кредитования. Должны вырабатываться свои технологии под нашу российскую действительность, свой специальный банковский маркетинг, андеррайтинг и разработка на их базе специальных стандартов ипотечного кредитования. Здесь необходимо остановиться еще на одном вопросе кредитного риска, прису-

406 щего в большей степени сегодня России, риске невозможности кредитора обратиться взыскание на залог. Именно поэтому столь популярно сегодня на Западе применение второго кредита, последующего кредита, нового кредита, зачет старого и т.д., новых технологий рефинансирования, дающих возможность продлить сроки кредитования, пересчитать кредит в соответствии с новой стоимостью недвижимости, а следовательно, уменьшить взносы, процентные ставки, т.е. дать возможность заемщику расплатиться с кредитором.

Современное российское законодательство нашло некий компромисс и допускает дополнительно к судебному порядку обращения взыскания на заложенное имущество внесудебный порядок (без обращения в суд) на основании нотариально удостоверенного соглашения между залогодержателем и залогодателем, заключенного после возникновения оснований для обращения взыскания на предмет ипотеки (в соответствии со ст. 51 и 55 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»). Имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание, реализуется путем продажи с публичных торгов (ст. 56). Российский закон предусматривает приобретение залогового имущества залогодержателем (ст. 55) для себя или третьих лиц с зачетом на счет покупной цены требований залогодержателя к должнику, обеспеченных ипотекой, путем заключения соглашения об удовлетворении требований залогодержателя с единственным исключением для залогодержателя приобретение земельных участков (п. 3 ст. 55).

В соответствии со ст. 78 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» обращение взыскания на заложенное жилье не является основанием для выселения залогодателя и членов его семьи, если данное жилье является единственным. В этом случае с залогодателем и членами его семьи заключается договор найма. При обращении взыскания на индивидуальные жилые дома, квартиры в многоквартирных жилых домах проживающие в них собственники и члены их семей могут быть выселены в судебном порядке, если договор об ипотеке был заключен в обеспечение кредита на постройку индивидуального жилого дома или приобретение квартиры в многоквартирном доме, за счет которого залогодатель приобрел жилье, если он и члены его семьи дали до заключения договора об ипотеке обязательство освободить жилье в случае обращения на него взыскания.

Несмотря на то что законодательство (ГК РФ, ГПК РФ и Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)») предусматривает реализацию недвижимости, выселение заемщика, соответст-

вующая судебная практика отсутствует. Это одна из сторон, почему счет на действительно ипотечные кредиты идет на единицы, и банки не предоставляют ипотечные кредиты, заключая с заемщиком кредитный договор. Проблематичность принудительного исполнения обеспеченных ипотекой обязательств (обращение взыскания на заложенное имущество, выселение заемщика) делает ипотечные кредиты сверхрискованными. Именно поэтому вместо реальной ипотеки наибольшее распространение получили схемы кредитования под названием «продажа жилья в рассрочку», или заключение с заемщиком договора аренды жилого помещения с правом его выкупа в дальнейшем (договор аренды с правом выкупа). Необходимо отметить, что должна быть четкая система взыскания имущества, а также система по внебанковской реализации заложенного заемщиком банку имущества. Планируется, что этим будут заниматься коммерческие структуры, имеющие лицензию Минюста России. Такие организации уже существуют.

Следует отметить еще один момент. Российское законодательство позволяет заемщику выполнять денелсные требования кредитора (залогодержателя) только из стоимости заложенного имущества. Сейчас, когда еще не сформировалась реальная стоимость недвижимости в России, это в какой-то степени может защитить заемщика от общих экономических встрясок. С другой стороны, кредитор может получить удовлетворение по обязательствам заемщика за выданный кредит только исходя из стоимости недвижимого имущества, что препятствует становлению института ипотеки. Обычно падение стоимости недвижимости дает повышение отказов заемщиков от выплат по кредиту, что еще больше уменьшает ликвидность недвижимости и дает дополнительное падение цен. Эти вопросы серьезно сдерживают кредитные институты, требуют более тщательного и осторожного подхода со стороны кредиторов.

Когда удовлетворение денежных требований ввиду падения стоимости недвижимости будет проблематичным, усиливается возможность признания судом недействительности соглашения о внесудебном порядке удовлетворения требований кредитора (п.5 ст. 55 Закона «Об ипотеке»). Эти положения законодательства, защищающие заемщиков, будут сильно влиять на выдачу ипотечного кредита.

Риски и страхование. Специфические факторы, делающие ипотечное кредитование высокорискованным, создают необходимость создания стабилизирующих противовесов. При этом роль страхования — одна из главных. Ипотечный рынок без страхования существовать не может. Вопрос страхования серьезен тем, что

408 он связан со стоимостью недвижимости, которая, в свою очередь, выходит за рамки одного кредитного института и затрагивает всю кредитно-финансовую схему. Роль страхования состоит в уменьшении кредитного риска, в его перераспределении. На Западе затраты на страхование относительно страхового объекта достаточно низкие. Стабильность, эффективность работы всех звеньев финансово-инвестиционной системы является в определенной степени гарантией ипотечных отношений. Это и определяет достаточно низкую стоимость реального страхования, соответственно имеющего и достаточно низкие риски

Необходимо отметить, что вся западная финансовая система в настоящее время сильно реформировала и страховой рынок. Если несколько десятков лет назад страховые институты успешно работали со страхованием на ипотечном рынке (и с ценными бумагами), то сейчас в результате трансформации инвестиционных институтов и функций 75% европейских банков занято на рынке страховых услуг, а 37% страховых фондов успешно работают на рынках банковских услуг, в том числе и ипотечных.

Возвращаясь к ситуации в России, необходимо отметить следующее. В настоящее время в стране страхуется менее 10% от всех принятых на Западе потенциальных рисков. Значительная инфляция не дала по-настоящему хода этому важному институту, так как вся финансовая система перестраивается на работу с краткосрочными активами. А институту страхования так же, как и институту ипотеки, необходимы свои экономические условия и предпосылки. Частное страхование так же, как и частное ипотечное кредитование, существуют лишь в определенной экономической среде: при инфляции свыше 7% в месяц умирает страхование жизни, при инфляции в 10--12% исчезает спрос и на другие страховые услуги.

В России в настоящее время вопрос страхования практически полностью выпадает из финансового и правового поля. Без института страхования и принятия на себя определенных рисков (или части) определенными субъектами, имеющими такую финансовую возможность или государственный институт гарантий, в ситуации с меняющимися экономическими условиями ипотечное кредитование развиваться не сможет

Долгосрочный характер кредитования требует выработки эффективной политики, принятия срочных стабилизирующих мер при всевозможных «сбоях» в экономике. Именно потому, что ипотечное кредитование в России в настоящий момент - это сверхкредитная программа, она может проводиться только с помощью госу-

дарства, так как без реального государственного участия ипотека самостоятельно развиваться не будет¹.

Обычная форма страхования осуществляется в основном заемщиком. Однако, допустим, в случае перепродажи такого кредита финансовым посредникам существует также и страхование кредита кредиторами (обычно через страхование залога, но может быть и другой вид страхования).

§21.6 Роль государства в системе ипотечного жилищного кредитования

Система жилищного финансирования в дореформенный период соответствовала проводимой жилищной политике и заключалась в централизованном распределении бюджетных ресурсов для строительства государственного жилья и его бесплатном предоставлении гражданам, стоящим в очереди на улучшение жилищных условий. В 1987 году доля государственных капитальных вложений в жилищное строительство составляла более 80%, а средства населения — лишь 14,6% (включая средства индивидуальных застройщиков и членов жилищно-строительных кооперативов).

К началу экономических реформ в России отсутствовал рыночный механизм, предполагающий самостоятельное участие населения в решении жилищной проблемы. Свободный рынок жилья практически отсутствовал, долгосрочные кредиты населению составляли незначительную долю в общем объеме финансирования жилья и предоставлялись в основном индивидуальным застройщикам, жилищно-строительным и жилищным кооперативам на строительство нового, а не на покупку готового жилья.

Например, за период реформ 1990 — 1998 гг. в сфере жилищного финансирования произошли серьезные изменения. Кардинальным образом изменилась структура вводимых в эксплуатацию жилых домов по формам собственности и источникам финансирования. Значительно увеличилась доля частного сектора, в то же время государство перестало быть основным участником на этом рынке. В общем объеме вводимого в эксплуатацию жилья доля, приходящаяся на предприятия и организации, которые находятся в

¹ В Великобритании ипотечная процентная ставка, взимаемая строительными компаниями, практически всегда была подконтрольна английскому правительству и являлась одним из основных вопросов как всей государственной политики, так и политики в области жилищного строительства.

410 государственной и муниципальной собственности, сократилась с 80 до 20%, в том числе доля предприятий федеральной собственности уменьшилась до 9%. При этом непосредственно за счет средств федерального бюджета в 1998 г.) построено всего 1,3 млн кв. м общей площади жилых домов, что составило 4,2% от общего объема ввода жилья. Главным позитивным итогом реформ стал существенный рост доли жилья, возводимого) за счет средств индивидуальных застройщиков, которая увелич > примерно в три раза за период с конца 1990 по 1998 год и дог 39,4% общего годового объема вводимого в эксплуатацию жилья.

Сформировался и быстро развивается рынок жилья. В результате проводимой политики бесплатной приватизации жилья и снятия ограничений на количество размер жилых помещений, находящихся в собственности населения, изменилась структура жилищного фонда по формам собственности. В настоящее время 57% всего жилищного фонда в России находится в частной собственности. По оценкам, в крупных городах России ежегодно в сделки купли-продажи вовлекается 1,5- 2% квартир, находящихся в частной собственности.

Сокращающиеся бюджетные ассигнования на строительство привели к значительному снижению объема бесплатно предоставляемого очередникам жилья¹. В ; условиях недостаточного платежеспособного спроса большей части населения на вновь построенное жилье, а также отсутствия кредитов на строительство и приобретение готового жилья произошло сокращение объемов жилищного строительства. В результате созданный в первые годы реформ рынок жилья оказался не обеспечен необходимыми кредитно-финансовыми механизмами, которые могли бы восполнить сокращение бюджетных ассигнований в строительство. В условиях резкого сокращения бюджетных расходов в жилищном секторе государство сосредоточило внимание в основном на проблемах отдельных категорий и групп населения, которые не в состоянии самостоятельно решить свои жилищные проблемы. Основная же часть населения, имеющая относительно стабильные доходы и желающая приобрести жилье в собственность, оказалась не в состоянии это сделать

¹ Выделение бесплатного социального жилья сократилось с 1990 по 1998 г. более чем в три раза и было доступно 1998 году лишь 344 тыс. семей, тогда как имеют зарегистрированное право на такое жилье более 6 млн семей. Таким образом, ежегодное предоставление социального жилья по отношению к числу семей, состоящих на учете на его получение, снизилось примерно в два раза, что свидетельствует об увеличении сроков решения этой проблемы.

из-за отсутствия достаточных накоплений и долгосрочных кредитов.

Задача государства в новых условиях заключается в поддержании платежеспособного спроса различных слоев населения на рынке жилья за счет создания условий для развития рыночных механизмов мобилизации внебюджетных ресурсов общества и направления их в кредитно-финансовую сферу посредством развития системы долгосрочного жилищного ипотечного кредитования, перехода от практики строительства жилья за счет бюджетных средств и его последующего бесплатного распределения к приобретению населением готового жилья на свободном рынке за счет собственных и кредитных средств. Необходимо отметить, что за государством остается функция обеспечения жильем на условиях социального найма тех граждан, которые по уровню дохода не в состоянии приобрести жилье в собственность даже с помощью долгосрочного кредита и безвозмездных субсидий, покрывающих часть стоимости жилья.

Развитие жилищной ипотеки в России сегодня сдерживается рядом факторов:

1. Ограниченный платежеспособный спрос населения. По оценкам Минэкономразвития России даже при самых «либеральных», практически несуществующих параметрах (ипотечный кредит предоставляется на 15 лет величиной 70% от стоимости жилья при цене одного квадратного метра 11200 р. с кредитной ставкой 10%), максимальная граница доступности для населения России составит не более 10%.

2. Низкие объемы и невысокое качество нового жилищного строительства в субъектах РФ обуславливают недостаточность предложений и высокую стоимость квартир на рынке жилья.

3. Низкие темпы разработки и совершенствования законодательства о недвижимости и несогласованность правовых актов между собой. Так, например, очевидно, какое большое значение для развития рынка жилья имеет земельное законодательство¹.

¹ Однако Земельный кодекс РФ на момент его принятия в 2000 г. содержал не менее чем в 29 статьях отсылки на законы или нормы, которые еще предстояло создать. В 2003 году положение мало изменилось. Только в июле 2003 г. Правительство РФ внесло крайне важный для развития жилищного строительства законопроект «О переводе земель из одной категории в другую».

Необходимо также отметить, что до настоящего времени многие федеральные законы, содержащие нормы, регулирующие в той или иной мере отношения, связанные с недвижимостью, имеют массу недоработок.

4. *Неразвитость инфраструктуры рынка жилья и жилищного строительства.* Традиционными участниками жилищного рынка являются строительные компании, банки, производители строительных материалов, страховые компании, риэлторские и оценочные агентства. При фактическом наличии данных структур в России не отлажена технологическая схема их взаимодействия и, как следствие, невысока эффективность системы в целом, завышены расходы при совершении сделок.

5. *Психологические факторы,* главным из которых является национальная особенность большинства населения — нежелание жить в долг.

6. *Большое количество административных барьеров,* строительные компании, заемщики и ипотечные компании сталкиваются с существенными административными препонами. Например, строительные компании должны получить не менее 40 согласований и разрешений для регистрации нового проекта, что влечет за собой большое количество издержек.

7. *Большое количество субсидий* в этой сфере и их «слабая адресность». Эта же причина негативно влияет на развитие вторичного рынка жилья.

8. *Высокие процентные ставки,* в связи с чем ипотечное кредитование в России не становится массовым и большинство россиян не могут воспользоваться ипотекой для решения своих жилищных проблем.

9. *Непрозрачные источники доходов граждан.*

10. *Неразвитость организационно-технологической и финансовой инфраструктуры в системе ипотеки.* К сожалению, на сегодняшний день работающей и решающей проблемы населения ипотеки в России и особенно в Москве пока не существует. Об этом свидетельствует статистика ипотечных сделок, размер и структура доходов населения и даже официальные заявления московских властей. По статистическим данным Ассоциации российских банков (АРБ), за прошлый год в России было выдано ипотечных кредитов на сумму около 500 млн долл. США. Иными словами, только 2% жилья было куплено на банковские займы.

При серьезной оценке уровня развития рынка ипотечного кредитования его объем соотносят с ВВП. В странах Евросоюза этот

показатель составляет 34%, в США — 53%, у нас же не доходит и до 1%. 413

Число кредитов в 2003 г.¹ составило 27 тыс., таким образом, если мы попробуем заняться подсчетами, то получим примерно такой размер среднего кредита — 18 тыс. долл. США. В большинстве крупных городов и даже в Подмоскowie на такую сумму квартиру не купить. В лучшем случае ее хватит на доплату для улучшения уже имеющихся жилищных условий. Но это уже не ипотека, а обычный потребительский кредит. Кроме того, даже приведенные данные, скорее всего, являются завышенными. Например, цифра в 27 тыс. относится не к числу реально выданных кредитов, а лишь к числу принятых банком решений об их предоставлении, что далеко не одно и то же. Что касается Москвы, то все попытки наладить в столице ипотеку привели к выдаче 3000 банковских кредитов и около 200 небанковских кредитов. Называть это ипотекой в масштабах огромного мегаполиса, где одновременно в продаже находятся несколько десятков тысяч квартир, просто несерьезно². Итак, принимая во внимание все вышесказанное, получается, что приобрести жилье сегодня в России, мягко говоря, сложно.

По мнению ряда специалистов, для увеличения спроса на ипотеку необходимо снижение ставок по кредиту ниже «психологического» барьера в 10% и упрощение порядка его получения. Возможно, это могло бы как-то уменьшить всю непривлекательность ипотеки, в ее сегодняшнем выражении, для потенциального клиента. Однако о снижении ставок говорить сложно, ипотека — это рыночный механизм. Сумма выплат по кредиту рассчитывается по сложному проценту, а итоговая сумма может превышать стоимость квартиры в 1,5 и более раз. Кроме того, к выплате процентов по кредиту добавляются дополнительные траты: страхование квартиры, жизни и потери трудоспособности — это еще 0,5-2% от общей суммы. Вот и попробуй убедить население, что ему это надо.

Что касается упрощения процедуры, у банкиров есть против этого довольно веский довод — «андеррайтинг» (это оценка кредитором вероятности погашения кредита). При оформлении кредита банком оцениваются три момента:

- платежеспособность заемщика,
- готовность погасить кредит (анализ кредитной истории),

¹ По данным Ассоциации российских банков (АРБ).

² В Париже, для сравнения, количество выдаваемых в год ипотечных кредитов составляет около 100 тыс.

— оценка стоимости закладываемого имущества.

Но определить реальный платежеспособность клиента в нынешних российских условиях практически невозможно, и справка об официальном доходе в данном случае вещь совершенно бесполезная. Объективной сложностью является и отсутствие у граждан кредитных историй (хотя тут часть риска могли бы взять на себя страховые компании). Не факт и то, что закладываемое сегодня имущество останется достаточным обеспечением кредита в будущем — дом может прийти в негодность, рядом с ним могут построить шумную трассу или вообще снести в связи с городскими нуждами. Вот и получается, что банки решаются выдавать ипотечные кредиты либо собственным сотрудникам, либо работникам организаций, являющихся корпоративными клиентами. Заявления же от людей «с улицы» рассматриваются несколько месяцев и в большинстве случаев отклоняются. Но дело, конечно, не в банках, и «вопрос» не к ним.

Не стоит, как это делает Правительство РФ, рассматривать западную модель ипотеки в качестве панацеи от всех жилищных проблем. Она хороша для западного среднего класса с его уровнем платежеспособности, и тут не нужны никакие усилия государства, достаточно лишь создать правовое поле, а работать будут сами рыночные механизмы. В России же обеспечить себя жильем с помощью «сегодняшней ипотеки» в состоянии лишь очень небольшой слой населения. Основная же часть граждан при нынешнем положении дел вообще не способна обзавестись квартирами ни сразу, ни через несколько лет.

Сегодня цена строительства квадратного метра в столице составляет 1000 — 1200 долл. США, и, таким образом, хорошая квартира может обойтись в десятки тысяч условных единиц.

При рассрочке на среднем московском заработке 15 — 20 тыс. руб. — не вполне подъемная сумма. А когда между человеком и вожеленной квартирой выстраивается цепочка из частного инвестора, инвестиционной корпорации, ипотечного агентства, банка, страховой компании — ее приобретение в кредит становится столь же невозможным, как и покупка на свободном рынке.

России нужна собственная схема по применению института ипотеки. Прежде всего, по максимуму сократить субъектный состав отношений по приобретению жилья,] о типу привычных с советских времен жилищных строительных кооперативов, когда между государством и гражданами не встает никакой другой субъект экономической деятельности. Возможны еще формы социальной ипотеки, предполагающие совместное с гражданами фи-

нансирование строительства, когда государство гарантирует кредиты и частично их оплачивает. Причем государство может использовать не только бюджетные активы, но и землю, недвижимость. А московская недвижимость — актив очень серьезный, и уж под нее наверняка найдутся частные инвесторы. Было бы очень интересно вооружиться сразу несколькими схемами реализации ипотеки в России, дав, таким образом, населению самому решать, по какой им удобно приобретать жилье. Однако, зная приверженность наших властей собственным принципам и их твердую уверенность в правильности однажды выбранной генеральной линии, можно не сомневаться в том, что ипотека не будет «работать» ровно до тех пор, пока власти не наладят «человеческие» условия ее работы.

Ипотечный рынок России живет в ожидании повышения спроса на ипотеку. Перспективы дальнейшего существования и развития ипотеки в России всем представляются по-разному. На эту тему сегодня спорят политики, юристы, государственные служащие, домохозяйки и даже свободные художники. Оптимисты считают, что он будет мощным и наступит очень скоро. Пессимисты советуют оглянуться назад и перестать верить в чудеса. А у сторонников умеренных взглядов есть все основания полагать, что «победит» нейтральный вариант развития событий. Теории дальнейшего развития ипотеки настолько многообразны, что могли бы стать темой самостоятельного дипломного проекта. В своей работе я рассмотрю лишь те, которые, на мой взгляд, наиболее реалистичны.

В качестве первого сценария дальнейшего развития ипотечного рынка в России, пожалуй, стоит рассмотреть теорию о том, что с развитием ипотеки цены на недвижимость возрастут еще больше. С развитием ипотеки спрос на недвижимость будет расти, соответственно, вырастут и цены. Сторонники этой точки зрения считают, что с целью ограничения роста цен на жилье необходим опережающий рост предложения жилья по сравнению с ростом ипотечных кредитов. Они полагают, что в 2005 г. снизятся дополнительные расходы на оформление ипотечного кредита, а на рынке появятся новые кредитные продукты. В данном случае рынок ипотечного кредитования, вероятно, должен будет расти за счет увеличения числа организаций, предоставляющих населению ипотечные займы. Кроме того, ряд специалистов по развитию ипотеки считают, что конкуренция на рынке ипотечных кредитов в 2005 г. усилится, мотивируя это тем, что доходы населения сохранятся на прежнем уровне, а денежные накопления будут требовать размещения, а также возрастет конкуренция между кредитными организациями, участвующими в системе ипотечного кредитования.



В ходе обсуждения проблемы развития ипотеки в Совете Федерации эксперты отметили, что рынок ипотечных кредитов в прошедшем году демонстрировал тенденцию к росту как по объемам кредитования, так и по количеству банков, которые выдают кредиты. Сложилась конкуренция среди банков, в результате чего снизились процентные ставки, уменьшился первоначальный взнос, увеличился срок кредитования до 20 лет. Тем не менее объем выдаваемых банками кредитов пока невелик.

На начало 2005 г. в системе ипотечного кредитования России участвовали более 160 банков. Однако у преобладающего большинства банков нет доступа к достаточным для долгосрочного кредитования ресурсам. В связи с этим представляется маловероятным дальнейшее снижение процентных ставок и существенное увеличение объемов кредитов без создания условий для привлечения в эту сферу достаточных долгосрочных ресурсов.

Универсальным механизмом привлечения длинных кредитных ресурсов должны стать ипотечные ценные бумаги, законодательное регулирование которых до недавнего времени находилось в зачаточном состоянии. С их помощью банки получают возможность быстро возвращать вложенные в ипотечное кредитование средства, а покупатели таких бумаг при ликвидации банка будут наделяться правами кредиторов. Совсем недавно Государственная Дума взялась за разрешение этой недоработки. В результате ударной работы парламента были приняты в третьем чтении последние 17 законопроектов из пакета нормативных актов о создании рынка доступного жилья в России (первые восемь приняты еще в середине прошлого года). Среди них и поправки к Закону «Об ипотечных ценных бумагах», снимающие существовавшие ранее противоречия между некоторыми положениями этого закона и другими нормативными актами. Тем самым уничтожено препятствие, мешавшее появлению первых ипотечных ценных бумаг в России. И хотя для того чтобы механизм ипотечных облигаций заработал, необходимо принять еще целый ряд подзаконных актов, появление первых ценных бумаг, обеспеченных ипотечными кредитами, уже не за горами. Агентство по ипотечному жилищному кредитованию начало подготовку к дебютному выпуску ипотечных облигаций. Если все необходимые акты будут скоро приняты, агентство эмитирует первые бумаги уже в этом году.

Развитие рынка ипотечных закладных в России позволит решить проблему, с которой рано или поздно столкнутся все занимающиеся выдачей кредитов на жилье банки, — нехватка средств на финансирование ипотечных проектов. Преобразовав кредитные

обязательства заемщиков в ценные бумаги, их можно будет продать сторонним инвесторам, выручив деньги на выдачу новых кредитов. Как считают специалисты, именно с момента развития рынка ипотечных облигаций в России может начаться настоящий ипотечный бум. Также стоит в рамках данного исследования рассмотреть теорию о том, что, несмотря на ряд благоприятных законодательных инициатив, по сути ничего не изменится. И, как подчеркивают специалисты, развитие событий в соответствии с этим сценарием очень возможно.

Законы-то приняты, но теперь мы стоим перед задачей их практической реализации. Потому что любой самый мудрый законопроект можно легко похоронить, если на его пути останутся либо технические, либо бюрократические преграды. Так, серьезно тормозит работу сотрудников банков, занимающихся ипотечным кредитованием, чрезвычайно сложная и запутанная система регистрации прав собственности на недвижимое имущество. Документы необходимо подавать в целый ряд не связанных друг с другом организаций, нередко расположенных в разных населенных пунктах. Недавние попытки законодателя по упрощению этой процедуры, конечно, заметны, но недостаточны. К тому же динамику развития ипотечного рынка могут серьезно корректировать «внешние силы», например инфляция¹. Развитие событий по третьему сценарию — когда преобразования на ипотечном рынке все же будут происходить, хотя и не столь динамично и эффективно, как этого хотелось бы, — представляется наиболее реальным. Хоть поправки в Федеральный закон «Об ипотечных ценных бумагах», снимающие препятствия к их выпуску, в России и приняты, для того чтобы компании получили возможность эмитировать ипотечные облигации, необходимо принять еще ряд подзаконных актов. В частности, ФСФР должна разработать около десятка документов, которые бы регламентировали правила торговли ипотечными бумагами на фондовой бирже. Кроме того, необходимо обеспечить возможность повышения кредитного качества ипотечных облигаций в соответствии с общепринятой международной практикой. Для чего также нужны изменения в законодательстве. В качестве примера можно привести отсутствие у нас в стране специальных обеспечительных счетов, которые дают инвестору уверенность в том, что деньги, поступающие

¹ Примером тому может служить тот факт, что институт ипотеки в постсоветской России уже пережил ряд спадов, но так и не увидел периода бурного расцвета. В последний раз результаты, которых достиг ипотечный рынок к 1998 г., были перечеркнуты дефолтом.

418 по ипотечным кредитам, дойдут до него, а не затеряются где-нибудь в закоулках финансовых цепочек. Чтобы позитивный механизм действия рынка ипотечных с облигаций заработал, необходимо дать возможность институциональным инвесторам, прежде всего пенсионным фондам и страховым компаниям, вложить средства в эти бумаги. В целом инвесторами, заинтересованными в приобретении ценных бумаг, обеспеченных ипотекой, являются пенсионные фонды, страховые компании, банки, инвестиционные фонды, паевые инвестиционные фонды. Причем первые две группы являются наиболее привлекательными рынком ипотечных ценных бумаг. По оценкам Всемирного банка, одни только пенсионные фонды могут инвестировать в ипотечные ценные бумаги около 120 млрд руб. в течение ближайших пяти лет. Однако пока полноценного механизма, который позволил бы им это сделать, не существует. Таким образом, для становления и развития системы ипотечного жилищного кредитования необходимо предусмотреть решение целого ряда основных задач:

- 1) Совершенствование законодательной и нормативной базы, обеспечивающей исполнение обязательств при ипотечном кредитовании.

- 2) Создание и внедрение универсального механизма обеспечения притока долгосрочных внебюджетных финансовых ресурсов в бюджетную сферу.

- 3) Создание инфраструктуры, обеспечивающей наличие четкого и надежного механизма регистрации сделок с недвижимостью и прав на нее, а также процедуры доступа к этой информации участников рынка ипотечного кредитования.

- 4) Налоговое стимулирование как граждан-получателей ипотечных кредитов, с одной стороны, так и коммерческих банков -- ипотечных кредиторов и инвесторов, обеспечивающих рефинансирование коммерческих банков-кредиторов, с другой стороны.

- 5) Создание равных условий для свободной конкуренции между субъектами рынка ипотечных кредитов.

- 6) Формирование механизмов социальной защиты заемщиков как от неправомерных действий банков-кредиторов, так и для их социальной адаптации при процедуре выселения в случае невозможности погашения взятого ранее ипотечного кредита.

- 7) Доработка нормативной базы, регулирующей деятельность кредитных организаций по предоставлению и обслуживанию ипотечных кредитов и их рефинансированию.

8) Формирование нормативно-законодательных основ для использования новых финансовых инструментов (ценных бумаг) для привлечения долгосрочных ресурсов в эту сферу.

9) Разработка комплексной схемы по реализации ипотеки, которая будет основана не только на интересах чиновников.

Ипотечное кредитование жилья (несмотря ни на что) — один из самых проверенных в мировой практике и надежных способов привлечения внебюджетных инвестиций в жилищную сферу. Именно ипотека позволяет согласовать интересы населения — в улучшении жилищных условий, коммерческих банков — в эффективной и прибыльной работе, строительного комплекса — в ритмичной загрузке производства, и, конечно же, государства, заинтересованного в общем экономическом росте, которому будет способствовать широкое распространение ипотечного кредитования населения. Для развития долгосрочного ипотечного кредитования в стране уже создана некоторая нормативная база, что уже само по себе дает надежду на «светлое будущее» ипотеки в нашей стране. Тем не менее хочется верить, что работа по формированию законодательства об ипотеке только началась.

КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

1. В чем отличие ипотеки от залога недвижимости?
2. Какие виды ипотеки вы знаете?
3. Что такое жилищная ипотека?
4. Что представляет собой Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в России?
5. По каким признакам классифицируются ипотечные кредиты?
6. Какие схемы ипотечного кредитования предусматривает Первая программа ипотечного кредитования в России?
7. Что такое нестандартные риски и какую роль в их определении играют цена и стоимость недвижимости?
8. Какова роль государства в системе ипотечного жилищного кредитования?
9. Какие факторы сегодня «тормозят» развитие ипотеки в России?
10. Что необходимо предпринять для развития системы ипотечного жилищного кредитования?

ТЕСТЫ

1. В теории права выделяются следующие виды залога:
 - а) залог с передачей имущества залогодержателю;
 - б) залог с оставлением имущества у залогодателя;
 - в) залог прав;

- г) залог обязанностей;
 - д) все, указанное в п. «а» – «в»;
 - е) все, указанное в и. «а» – «г».
2. Залогодателем может быть:
- а) только должник;
 - б) только лицо, не участвующее в основном обязательстве;
 - в) как сам должник, так и лицо, не участвующее в основном обязательстве.
3. Личность кредитора и залогодержателя по договору залога;
- а) всегда совпадает;
 - б) может не совпадать,
 - в) никогда не совпадает
4. Ипотека - это;
- а) обеспечение обязательства любым имуществом, при котором залогодержатель имеет право, в случае неисполнения залогодателем обязательства, получить удовлетворение за счет заложенного имущества;
 - б) обеспечение обязательства недвижимым имуществом, при котором залогодержатель имеет право, в случае неисполнения залогодателем обязательства, получить удовлетворение за счет заложенной недвижимости;
 - в) обеспечение обязательства недвижимым имуществом, при котором залогодержатель не имеет права, в случае неисполнения залогодателем обязательства, получить удовлетворение за счет заложенной недвижимости;
 - г) обеспечение обязательства недвижимым имуществом, при котором залогодержатель имеет право, в случае неисполнения залогодателем обязательства, с согласия последнего получить удовлетворение за счет заложенной недвижимости.
5. Имущество, на которое установлена ипотека, -
- а) не остается во владении и пользовании залогодателя (должника);
 - б) остается во владении и пользовании залогодателя (должника);
 - в) остается только во владении залогодателя (должника);
 - г) остается только в пользовании залогодателя (должника);
 - д) остается в распоряжении залогодателя (должника).
6. Основанием возникновения ипотеки является:
- а) закон;
 - б) договор;
 - в) закон или договор;
 - г) распоряжение государственного органа.
7. Обеспечение кредита оформляется следующими способами;
- а) договором об ипотеке приобретенного жилого помещения с соответствующим нотариальным удостоверением сделки, а также государственной регистрацией возникающей ипотеки;

б) трехсторонним (смешанным) договором купли-продажи и ипотеки жилого помещения, при котором все три заинтересованные стороны (кредитор, заемщик, продавец) последовательно и практически одновременно фиксируют, нотариально заверяют и регистрируют переход прав собственности от продавца квартиры к покупателю (заемщику), а также ипотеку данной квартиры в пользу кредитора;

в) договором приобретения жилого помещения за счет кредитных средств, когда ипотека приобретаемого жилого помещения возникает в силу закона в момент регистрации договора купли-продажи;

г) все, указанное в п. «а» — «в».

8. Ипотека может быть установлена на:

а) земельные участки;

б) предприятия, здания и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской практике;

в) жилые дома и квартиры;

г) дачи, садовые дома, гаражи и другие строения;

д) воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты;

е) все, указанное в п. «а» — «в»;

ж) все, указанное в п. «а» — «д».

9. Ипотечные кредиты классифицируются:

а) по объекту недвижимости;

б) по целям кредитования;

в) по виду кредитора;

г) по виду заемщиков;

д) по способу рефинансирования;

е) по способу амортизации долга;

ж) по виду процентной ставки;

з) по возможности досрочного погашения;

и) по степени обеспеченности;

к) все, указанное в п. «а» — «г» и «ж»;

л) все, указанное в п. «а» — «и».

10. Препятствиями к созданию эффективной системы налогообложения собственности являются:

а) завышенная стоимость недвижимости и небольшие доходы населения;

б) отсутствие многих организационных решений вопросов налогообложения,

в) отсутствие опыта владения недвижимостью и исполнения своих обязанностей собственниками;

г) все, указанное в п. «а» — «в»;

д) все, указанное в п. «а» и «б».

1. *Базанов И.А.* Происхождение современной ипотеки. Новейшие течения в вотчинном праве в связи с современным строем народного хозяйства. М.: Статут, 2004.
2. *Горемыкин В.А.* Экономика недвижимости. 2-е изд. М.: Маркетинг, 2002.
3. *Грудцына Л.Ю.* Ипотека. Кредит. Комментарий жилищного законодательства. М.: Эксмо, 2005.
4. *Грудцына Л.Ю., Козлова М.Н.* Ипотечное кредитование в вопросах и ответах. М.: Эксмо, 2005.
5. Жилищная экономика (Housing economics) / Под ред. Г. Полякова // Академия народного хозяйства при Правительстве РФ. М.: Дело, 1996.
6. *Кржижановский И.О.* О ипотечном праве. Годичный торжественный акт в Императорском Санкт-Петербургском университете. СПб., 1885.
7. *Логинов МЛ.* К вопросу о бюджетной модели ипотеки в России // Деньги и кредит. 2003. № 12.
8. *Мехряков В.Т.* Развитие кредитных учреждений в России. М.: Дека, 1996
9. *Разумова И.А.* Ипотечное кредитование. Учебное пособие. СПб.: Питер, 2005
10. Современный этап развития ипотечного кредитования: проблемы и перспективы: Материалы научной конференции. Апрель 2003 г. / Под ред. Г.Н. Белоглазовой, И.А. Разумовой. СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 2003.
- И. *Стефанова А.В.* Жилье Как грамотно распорядиться. СПб.: БХВ-Петербург, 2005.
12. *Ужегов А.Н.* Квартира в кредит: ипотечная сделка. СПб.: Питер, 2001.
13. *Цылина Г.А.* Ипотека: жилье в кредит. М.: Финансы и статистика, 2002.
14. *Южелевский В.К.* Какая ипотека нужна России. Тверь, 2004.

22

глава

ПРАКТИКА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

§ 22.1

Структура рынка ипотечного жилищного капитала

Ипотечный кредит — это кредит, обеспеченный определенной недвижимой собственностью. Ипотечное кредитование — это предоставление кредита под залог недвижимого имущества. Создание

действенной системы ипотечного кредитования возможно на базе развития первичного и вторичного рынков ипотечного капитала.

Первичный рынок ипотечного капитала состоит из кредиторов, которые предоставляют заемный капитал, и заемщиков-инвесторов, которые покупают недвижимость для инвестирования или использования в коммерческой деятельности.

Вторичный рынок ипотечного капитала охватывает процесс купли-продажи закладных, выпущенных на первичном рынке. Главная задача вторичного рынка ипотечного капитала — обеспечить первичных кредиторов возможностью продать первичную закладную, а на полученные средства предоставить другой кредит на местном рынке.

Преимущество ипотечного кредитования заключается в том, что если заемщик не вернет кредит, кредитор имеет право распорядиться недвижимостью по своему усмотрению. Вследствие того что недвижимость долговечна и ее цена достаточно стабильна, у кредитора низки опасения невозврата ссуд и есть основания для долгосрочного отвлечения финансовых ресурсов. Привлечение финансовых ресурсов на основе ипотеки получило наибольшее развитие на рынке недвижимости, так как стоимость недвижимости в большинстве случаев не соответствует финансовым возможностям потенциальных покупателей, а сама недвижимость, на приобретение которой получен кредит, может служить в качестве обеспечения обязательства по его возврату. Получение ипотечного кредита связано с необходимостью выполнять обязательства по кредитному договору. Поэтому до получения такого кредита потенциальному заемщику необходимо проанализировать:

- достаточно ли денежных средств для внесения первоначального взноса за квартиру и на покрытие расходов, связанных с совершением сделки по купле-продаже квартиры (нотариальное удостоверение договора, плата за регистрацию договора в Государственном реестре), заключение договоров страхования;

- останутся ли средства на поддержание необходимого уровня жизни после осуществления периодических выплат по кредитному договору;

- не ожидается ли падение доходов в течение периода кредитования, имеется ли перспектива быстро найти другую работу в случае прекращения имеющейся, с оплатой не ниже прежней;

- имеется ли непрерывный трудовой стаж в течение последних двух лет и каковы причины увольнения и перерывы в работе и своевременно ли выполняются текущие обязательства, связанные

424 с жильем: оплата коммунальных услуг, телефона, электроэнергии (проверяется банком);

— имеются ли активы в виде движимого или недвижимого имущества (автомобили, гараж, дача, другая квартира), которые могут быть использованы в качестве дополнительного обеспечения.

В России количество выдачи ссуд под залог недвижимости сравнительно невелико, так как ее стоимость при залоге значительно ниже рыночной вследствие того, что объект оценивается, исходя из его продажи в довольно далеком будущем, если кредит не будет возвращен. При этом кредитор «застраховывает» себя от возможных будущих изменений, а слишком небольшая стоимость имущества при залоге невыгодна залогодателю. Основная проблема ипотечного кредитования — недостаток долгосрочных финансовых ресурсов. Одним из источников долгосрочных средств являются вклады частных вкладчиков. Но в настоящее время у населения подорвано доверие к банкам вообще и к коммерческим — особенно. Финансово-экономический кризис 1998 г. привел к существенному уменьшению реальных доходов населения, обесцениванию сбережений, оттоку частных вкладов в Сбербанк. Еще одной проблемой является оценка платежеспособности потенциального заемщика, исходя из его реальных доходов. Из-за чрезмерности налогового бремени велика доля теневого сектора в экономике, поэтому официальные доходы потенциальных заемщиков не высоки, что затрудняет принятие коммерческими банками решений по кредитам. Продуманная государственная налоговая политика при ипотечном кредитовании населения позволит вывести реальные доходы из «тени». Но налоговое законодательство не может быстро изменяться.

Рынок ипотечного капитала — это часть финансового рынка, на котором перераспределяются заемные финансовые ресурсы, обеспеченные залогом недвижимости. В качестве ценных бумаг на рынке ипотечного капитала выступают закладные.

Ипотечный кредит — это кредит, обеспеченный определенной недвижимой собственностью. Ипотечное кредитование — это предоставление кредита под залог недвижимого имущества.

Рынок ипотечного капитала разделяется на первичный и вторичный:

- на первичном рынке обращаются первичные закладные;
- на вторичном рынке покупаются и продаются закладные, полученные на первичном рынке

Наряду с этим существует классификация рынков ипотечного капитала по типам недвижимости, выступающей в качестве залого-

вого обеспечения: ипотечные рынки жилья, доходной недвижимости и т. д. Основными участниками первичного рынка ипотечного капитала являются кредиторы, которые предоставляют заемный капитал для приобретения и развития недвижимости, и заемщики-инвесторы, покупающие недвижимость в инвестиционных целях. Развитие первичного рынка ипотечного капитала — фактор решения жилищной проблемы для многих семей посредством ипотечного жилищного кредитования. На вторичном рынке ипотечного капитала осуществляются сделки купли-продажи закладных, выпущенных на первичном рынке. Существование вторичного рынка призвано обеспечить первичных кредиторов возможностью продать первичную закладную, чтобы за счет полученных средств предоставить другой кредит, посредством чего капитал из более богатых районов страны может быть перераспределен в районы, испытывающие недостаток кредитных ресурсов. Риск и прибыльность ценных бумаг вторичного рынка ипотечного капитала сравнивается с доходностью ценных бумаг на других финансовых рынках.

§ 22.2 Основные модели ипотечного жилищного кредитования

В настоящее время выделяются две модели (схемы) ипотечного кредитования:

1) *двухуровневая («американская модель»)*, опирающаяся на вторичный рынок закладных. Сущность модели заключается в следующем. Банк выдает ипотечный кредит заемщику, в обмен на обязательство в течение определенного срока ежемесячно переводить в банк фиксированную сумму. Это обязательство заемщика обеспечено залогом приобретаемого жилья. Банк продает кредит одному из агентств ипотечного кредитования, передавая при этом и обязательства по обеспечению. Агентства немедленно возмещают банку выплаченные заемщику средства и взамен просят переводить получаемые от него ежемесячные выплаты за вычетом прибыли (маржи) банка в агентство. Величину ежемесячных выплат, т.е. ставку, по которой агентство обязуется покупать ипотечные кредиты, устанавливает само агентство на основании требований инвесторов к доходности соответствующих финансовых инструментов. Ипотечные агентства, купив некоторое количество ипотечных кредитов у коммерческих банков, собирают их в пулы и создают на основе каждого новую ценную бумагу, источником выплат по которой являются платежи заемщиков. Эти выплаты гарантированы не залогом не-



426 движимости, а агентством как юридическим лицом. Агентства реализуют ипотечные ценные бумаги на фондовом рынке и затем тоже выступают как посредники, передавая инвестору, купившему ценную бумагу, выплаты агентству от банка за вычетом своей маржи.

В США ставки по ипотечным ценным бумагам лишь незначительно выше ставок по государственным ценным бумагам, что объясняется уверенностью инвесторов в том, что в случае массового дефолта заемщиков государство окажет необходимую финансовую помощь ипотечным агентствам для погашения ими своих обязательств. Поддержка государства дает возможность рассматривать ценные бумаги ипотечных агентств как практически безрисковые и позволяет вкладываться в них самым консервативным инвесторам, таким как пенсионные фонды, а следовательно, обеспечивает переток в ипотечные кредиты самых дешевых на рынке ресурсов.

2) *одноуровневая («немецкая модель»)*. Это автономная сбалансированная модель ипотеки, базирующаяся на сберегательно-ссудном принципе функционирования по типу немецких «частных стройсберкасс» Bausparkasse, французских Livret Epargne Logement, американских Savings & Loans. Здесь вкладчик получает возможность накопить необходимый взнос на покупку квартиры (например, в размере 50% ее стоимости) в течение длительного периода, а затем получить ипотечный кредит на покупку (строительство) заранее выбранной квартиры. Строительная сберегательная касса, являясь замкнутой финансовой структурой, начинает свою деятельность с формирования уставного капитала и имеет на его основе свой собственный источник средств (включая квартирный фонд) для выдачи кредитов. Все имеющиеся средства кассы (собственные и привлеченные) используются только для осуществления уставной деятельности, т.е. на финансирование строительства жилья и выдачу ипотечных кредитов на покупку построенных квартир.

§ 22.3 | Основные этапы ипотечного жилищного кредитования

Договор о залоге недвижимого имущества (договор об ипотеке) — это договор, в котором одна сторона — залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны — залогодателя. В этом слу-

чае залогодержатель имеет преимущество перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, определенными ст. 1 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Оформление, заключение и обслуживание кредитной сделки — длительный процесс, требующий тщательной проработки принимаемых решений. Для максимального сокращения процедуры оформления кредита и получения кредитором максимальной информации о клиенте кредитными учреждениями разработаны стандартные формы документов. Например, для кредитования жилья: заявление о предоставлении кредита, справка о наличии вкладов, справка о наличии работы, калькуляция затрат на получение кредита и кредитная справка. Для доходной недвижимости перечень сведений должен быть существенно шире. Основное внимание здесь уделяется качеству управления недвижимостью, оценке способности объекта генерировать доход, необходимый для погашения кредита. Для этого, в частности, анализируется величина операционных расходов, их распределение между заемщиком и арендатором; изучается репутация и бизнес арендаторов, профессионализм управляющего недвижимостью; выясняется влияние налоговых и других последствий заемного финансирования на инвестиционный проект.

Выделяют следующие этапы ипотечного кредитования:

- 1) предварительный этап (разъяснение клиенту основных условий кредитования, передача списка документов для получения ссуды);
- 2) сбор и проверка информации о клиенте и о залоге;
- 3) оценка вероятности погашения кредита;
- 4) принятие решения по кредиту (сумма, срок, ставка процента, порядок погашения);
- 5) заключение кредитной сделки;
- 6) обслуживание кредитной сделки;
- 7) закрытие кредитной сделки.

На предварительном этапе заемщик должен получить всю необходимую информацию о кредиторе, об условиях предоставления кредита, о своих правах и обязанностях при заключении кредитной сделки. После разъяснения заемщику основных условий кредитования определяется максимально возможная сумма кредита, согласовываются процедуры кредитования и расчетов, составляется примерная смета предстоящих расходов заемщика, заполняется заявление на кредит. Заявление о предоставлении кредита рассматривается кредитором как один из самых важных источни-

428 ков информации о клиенте. Это заявление включает следующую информацию:

- желаемые условия кредита: вид, общая сумма, процентная ставка, схема амортизации, размер ежемесячного платежа;
- описание покупаемой собственности: адрес, юридическое описание;
- источник первоначального платежа;
- назначение кредита: **покупка**, строительство, рефинансирование собственности и т. д.;
- биографические сведения: уровень образования и профессиональной квалификации;
- сведения о работе и источниках дохода;
- сведения об активах и обязательствах. Отношение суммы кредита к стоимости недвижимости, используемой в качестве залога, обычно не превышает 70%:

$$\frac{\text{Сумма кредита}}{\text{Стоимость недвижимости}} \times 100 \leq 79\%$$

В соответствии с этим отношением ограничение для суммы кредита будет следующим:

$$\text{Сумма кредита} = 0,7 \times \text{Стоимость объекта залога}$$

Рекомендуемая величина отношения платежей по кредиту к сумме доходов заемщика — не более 30% чистого дохода заемщика:

$$\text{Платеж по кредиту} = 0,3 \times \text{Чистый доход заемщика}$$

Кредиты предоставляются при условии наличия у заемщика первоначального капитала в размере не менее 30 — 50% от рыночной стоимости приобретаемого жилья (соответствует рекомендуемой величине первого взноса при покупке жилья). В качестве первоначального капитала могут выступать депозитные вклады или наличные денежные средства, которые непосредственно перед предоставлением кредитных средств должны быть размещены заемщиком в банке на депозитном счете. Сумма кредита и срок кредитования рассчитываются экспертом после определения платежеспособности заемщика с учетом доходов. Затем, исходя из действующих процентных ставок в соответствии со сроком кредитования, определяется процентная ставка по данному кредиту.

Цель следующего этапа «Сбор и проверка информации о клиенте и залоге» — выявление потенциальных некредитоспособных заемщиков, для чего проводят проверку трудоустройства клиента,

подтверждение его текущих доходов и расходов, проверку клиента службой экономической безопасности кредитного учреждения и оценку собственности клиента, предполагаемой к продаже для получения суммы первоначального взноса, оценку предмета залога. Заемщику поясняют требования кредитного учреждения к предмету кредитуемой сделки: приобретаемая недвижимость должна быть ликвидной, права со стороны третьих лиц на объект залога должны отсутствовать и т.п. По результатам повторного собеседования проводится тестирование заемщика. Тест-анкета обычно содержит следующие вопросы, имеющие балльную оценку:

- сведения о заемщике: пол, возраст, семейное положение, наличие брачного контракта, наличие и количество иждивенцев, место проживания заемщика и поручителей;
- основная информация о приобретаемой недвижимости;
- наличие первоначального капитала;
- сведения о занятости заемщика и поручителей;
- сведения об активах и обязательствах заемщика и поручителей;
- сведения об имуществе заемщика.

В зависимости от набранного посредством тест-анкеты количества баллов, заемщики классифицируются на «стабильных» и «нестабильных». При оформлении заявления на ипотечный кредит определяется технология получения ссуды и дальнейшего обслуживания кредита, разрабатывается график платежей и порядок его изменения, рассчитывается максимально возможная сумма кредита, оцениваются дополнительные активы заемщика (акции, облигации, недвижимость, автомобили, драгоценности), документально подтверждаются доходы и обязательства. Затем оформляется запрос в службу экономической защиты кредитного учреждения, на основании которого проверяется заемщик: обычно проверяются действительные доходы и расходы заемщика, место работы (в случае его смены в течение последних двух-трех лет устанавливаются причины) и др.

На следующем этапе «Оценка вероятности погашения кредита» проводится андеррайтинг¹ заемщика. Для этого анализируются финансовые возможности заемщика, оценивается его стремление погасить кредит, вычисляются коэффициенты по ипотечному кредиту и

¹ *Андеррайтинг* — процедура, которая включает оценку кредитором вероятности погашения ипотечного кредита и определение максимально возможной суммы кредита с учетом доходов заемщика, наличия собственных средств для первоначального взноса и оценки предмета ипотеки.

430 оцениваются риски, после чего предоставляются рекомендации кредитному отделу. Учитывается уровень образования клиента, профессиональный опыт, уровень квалификации, занятость в стабильно развивающемся и потенциально доходном сегменте рынка.

Затем принимается решение о выдаче кредита или отказе в кредитовании. Отказ должен предоставляться в письменном виде с указанием всех причин, препятствующих кредитованию. При выявлении ложной представленной информации заемщику будет отказано в предоставлении кредита. Если принято решение продолжить переговоры, «стабильному» потенциальному заемщику предоставляют список необходимых для кредитования документов.

Основные коэффициенты, рассчитываемые на данном этапе:

- отношение периодических платежей по кредиту и периодического дохода заемщика;
- отношение жилищных расходов и совокупного дохода заемщика;
- отношение суммы запрашиваемого кредита к стоимости приобретаемого имущества;
- отношение суммы предоставляемого кредита к минимальной цене продажи недвижимого имущества;

Следующий этап — принятие решения по кредиту. На этом этапе оформляется запрос о проведении оценки объекта залога, разрабатываются заключение юриста о приемлемости предмета залога, заключение специалиста по оценке вероятности погашения кредита, анализируются риски, оформляется залог недвижимости, принимается решение о величине кредита, процентных ставках, сроках кредитования, порядке погашения кредита.

Решение по кредиту принимается на основе экспертного заключения, объединяющего всю собранную информацию о заемщике и объекте залога:

- желаемая сумма кредита, срок и цель кредитования;
- анализ объекта залога;
- информация о заемщике, членах его семьи и поручителях;
- описание предполагаемой сделки;
- источники погашения кредита;
- расчет возможной суммы кредита;
- анализ кредитных рисков, риска снижения рыночной стоимости, уничтожения или повреждения приобретаемого имущества;
- риск смерти или утраты трудоспособности заемщика;
- предлагаемые варианты обеспечения.

Кредитный проект рассматривается на кредитном комитете, при принятии положительного решения выбирается схема оформления

в залог приобретаемого жилья с последующим уведомлением заемщика.

На этапе заключения кредитной сделки оформляются и заключаются следующие договоры:

- договор купли-продажи недвижимости;
- кредитный договор;
- договор ипотеки (подлежит государственной регистрации);
- договоры страхования.

Договор купли-продажи недвижимости, на приобретение которой берется кредит, заключается между заемщиком и продавцом этой недвижимости.

В кредитном договоре стороны предусматривают сумму предоставляемого кредита; срок, на который предоставляется кредит; размер уплачиваемых заемщиком процентов за пользование кредитом; очередность погашения кредита и процентов по нему; основания для досрочного расторжения договора и взыскания кредита и процентов по нему и др.

В договор об ипотеке стороны включают:

- предмет ипотеки;
- цену передаваемого в ипотеку помещения;
- существо основного обязательства, обеспечиваемого ипотекой (предоставление кредитных средств);
- размер основного обязательства, обеспечиваемого ипотекой (размер предоставляемого кредита и размер процентов за пользование денежными средствами);
- срок исполнения основного обязательства, обеспечиваемого ипотекой (срок, на который предоставляется кредит);
- указание на то, что передаваемое в ипотеку имущество находится в пользовании у заемщика (он же залогодатель по договору об ипотеке);
- требования по страхованию передаваемого в ипотеку имущества;
- основания обращения взыскания на предмет ипотеки и другие условия.

Права и обязанности сторон по кредитному договору и договору об ипотеке должны гарантировать кредитору и заемщику защиту их интересов и возможность отстаивания своих прав. Если заемщик не в состоянии возратить кредитные средства, кредитор имеет право обратиться взыскание на заложенное имущество.

Договоров страхования заключается несколько, в соответствии с количеством объектов страхования. Для снижения риска кредитора осуществляется страхование ипотечного кредита. Застрахован-

432 ные кредиты имеют большую ликвидность на вторичном рынке. Во многих странах с рыночной экономикой функционирует система государственного страхования ипотечных кредитов, выдаваемых как государством, так и частными кредиторами. Чтобы быть застрахованным государственным учреждением, ипотечный кредит и объект залогового обеспечения должны соответствовать довольно жестким требованиям. Система частного страхования более привлекательна для заемщика и кредитора, так как недвижимость, используемая для залога, может не отвечать стандартам государственного страхования; заемщик имеет возможность взять кредит с небольшим начальным платежом; размер страхового платежа меньше, чем в случае государственного страхования; страховка дает возможность кредитору продать закладную на вторичном рынке.

Страхование недвижимости осуществляется в соответствии с условиями ипотечного договора. Банк-залогодержатель имеет право преимущественного удовлетворения своих требований из страхового возмещения перед другими кредиторами, поэтому целесообразно страховать заложенное имущество на сумму, эквивалентную или превышающую размер основного долга с учетом процентов. Банк имеет возможность проверять наличие и состояние заложенного имущества в натуральной и документальной форме.

Если кредит привлекается для приобретения жилья, то заемщик должен заключить с рекомендованной кредитным учреждением страховой компанией договор страхования жизни и здоровья заемщика от несчастных случаев и договор-обязательство страхования квартиры.

Страховая компания до заключения договоров страхования тщательно изучает представленные заемщиком документы, выясняя степень надежности возврата ссуды заемщиком. Если выдача кредита осуществляется без достаточных гарантий, страховщик может установить более высокую тарифную ставку или отказать в заключении договора страхования.

Этап завершается перечислением кредитных средств безналичным путем согласно договорам купли-продажи или платежному поручению заемщика.

Этап обслуживания кредитной сделки заключается в следующем:

- осуществляется прием платежей;
- проверяется соответствие фактических выплат графику платежей;
- ведется бухгалтерский учет операций;

- рассчитываются и перечисляются платежи по налогам на недвижимость и страховке;
- взимаются просроченные платежи;
- ведется работа с проблемными кредитами;
- переговоры, заключение нового кредитного договора, изменение условий договора (срока, процентной ставки, порядка погашения), обращение взыскания на заложенное имущество и т.п.;
- ведется отчетность по выданным кредитам.

Заккрытие кредитной сделки — заключительный этап ипотечно-кредитования. После полного погашения задолженности по кредиту, уплаты начисленных процентов и штрафных санкций ссудный счет заемщика обнуляется и, таким образом, происходит закрытие кредитной сделки. Соответственно, ипотека прекращается, о чем делается соответствующая запись в Государственном реестре РФ. Если заемщиком и залогодателем не выполняются условия кредитного договора или договора об ипотеке, кредитор обращает взыскание на заложенную недвижимость в судебном или внесудебном порядке. Предмет ипотеки реализуется. Полученные от реализации средства идут на погашение долга кредитору (основной суммы долга, процентов, штрафов, пеней и т.д.), осуществление расходов по процедуре обращения взыскания и продажи предмета ипотеки. Оставшиеся средства получает заемщик.

§22.4 Оформление договора ипотечного жилищного кредитования

Договор об ипотеке заключается с соблюдением общих правил Гражданского кодекса РФ о заключении договоров, а также положений ст. 8 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Оформление ипотеки в настоящее время вызывает массу трудностей, это довольно сложная процедура. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в качестве основания возникновения залогового правоотношения по поводу недвижимости предусматривает наличие юридического состава, т. е. связанной системы юридических фактов. Такую систему составляют заключение договора в письменной форме, нотариальное удостоверение договора и государственная регистрация залога.

Форма договора о залоге определяется законодательством места его заключения. Но из этого правила установлено исключение для зданий, сооружений, предприятий, земельных участков, залог которых определяется по законодательству РФ, если они находят-



434 ся на территории России. Российским же законодательством определяется форма договора залога зарегистрированных в РФ гражданских, морских, речных судов, подвижного состава железных дорог, космических объектов.

Согласно ст. 9 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в договоре об ипотеке должны быть указаны предмет ипотеки, его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой. Предмет ипотеки определяется в договоре указанием его наименования, места нахождения и достаточным для идентификации этого предмета описанием. В договоре об ипотеке должны быть указаны право, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателя, и наименование органа государственной регистрации прав на недвижимое имущество, зарегистрировавшего это право залогодателя. В случаях, когда залогодателем является должник в основном обязательстве, условия о существо, размере и сроках исполнения обязательства, обеспеченного залогом, следует признавать согласованными, если в договоре залога имеется отсылка к договору, регулиющему основное обязательство и содержащему соответствующие условия. Так, при ипотеке жилых домов и квартир должна быть дана их индивидуальная характеристика как в целом, так и жилых, вспомогательных помещений в них и их инженерного оборудования в отдельности.

Если предметом ипотеки является принадлежащее залогодателью право аренды, арендованное имущество должно быть определено в договоре об ипотеке так же, как если бы оно само являлось предметом ипотеки, и должен быть указан срок аренды. Оценка предмета ипотеки осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» по соглашению залогодателя с залогодержателем и указывается в договоре об ипотеке в денежном выражении.

Обязательство, обеспечиваемое ипотекой, должно быть названо в договоре об ипотеке с указанием его суммы, основания возникновения и срока исполнения. В тех случаях, когда это обязательство основано на каком-либо договоре, должны быть указаны стороны этого договора, дата и место его заключения. Если сумма обеспечиваемого ипотекой обязательства подлежит определению в будущем, в договоре об ипотеке должны быть указаны порядок и другие необходимые условия ее определения. В случае если обеспечиваемое ипотекой обязательство подлежит исполнению по частям, в договоре должны быть указаны размеры и сроки соответствующих плате-

жей либо условия, позволяющие их определить. Когда права залогодержателя в соответствии с требованием ст. 13 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» удостоверяются закладной, на это указывается в договоре об ипотеке, за исключением случаев выдачи закладной при ипотеке в силу закона.

По закладной допускается уступка права залогодержателя другому лицу и тем самым уступка прав по обеспеченному соответствующей ипотекой основному обязательству, которая осуществляется путем совершения на закладной нотариально удостоверенной именной передаточной надписи в пользу нового залогодержателя. Однако уступка права требования конкретному лицу может быть произведена и в договорном порядке.

В договоре об ипотеке может быть предусмотрено, что ипотека обеспечивает требования залогодержателя в том объеме, какой требования имеют к моменту их удовлетворения за счет заложенного имущества, либо в фиксированной сумме. Если в договоре указана фиксированная сумма требований залогодержателя обеспеченных ипотекой, обязательства должника перед залогодержателем в объеме, превышающем эту сумму, не считаются обеспеченными ипотекой.

На сегодняшний день *нотариальное удостоверение договора об ипотеке не является обязательным условием по оформлению такого договора*. Эти изменения произошли в связи с принятием Федерального закона «О внесении изменений и дополнений в Федеральный Закон Российской Федерации «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 30 декабря 2004 г. № 216-ФЗ, который вступил в силу с 1 января 2005 г.¹

Однако несмотря на недавние изменения в законодательстве, считаю необходимым раскрыть проблему нотариального удостоверения договора ипотеки, так как стороны договора могут предусмотреть в нем необходимость такого удостоверения. Согласно Основам законодательства о нотариате договор ипотеки может удостоверяться как в частных, так и в государственных нотариальных конторах (исключительно по месту нахождения недвижимого имущества). К его оформлению применяются общие правила удостоверения сделок у нотариуса.

Для оформления ипотеки в нотариальную контору должны явиться два лица: лицо, которое передает имущество под залог (залогодатель), и лицо, которое принимает имущество (залогодержатель).

¹ См.: СЗ РФ. 2005. № 1. Ст. 42.

436 толь), **со** всеми необходимыми документами, с паспортами, удостоверяющими личность обеих сторон. Нотариус должен проверить эти документы и обязательно выяснить, способно ли лицо, совершающее сделку, понимать значение своих действий или руководить ими, не заблуждается ли оно в отношении сделки, нет ли обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения сторон или стечения тяжких **обстоятельств**. Кроме того, нотариус обязан разъяснить лицу, совершающему сделку, его права, обязанности, ответственность и главное — последствия совершаемого нотариального действия с тем, чтобы юридическая неосведомленность не могла быть использована ему во вред. Это является одной из существенных гарантий охраны прав и законных интересов граждан и юридических лиц.

При удостоверении договора ипотеки нотариус обязан выяснить дееспособность физических лиц, заключающих этот договор. Если имеются основания предполагать, что кто-либо из участников сделки вследствие душевной болезни или слабоумия не может понимать значения своих действий и руководить ими либо вследствие злоупотребления **спиртными** напитками или наркотическими веществами ставит семью в тяжелое материальное положение, **а** сведений о признании лица недееспособным или ограниченно дееспособным не имеется, нотариус откладывает совершение сделки **и** выясняет, не выносилось ли судом решение о признании лица недееспособным или ограниченно дееспособным. При отсутствии такого решения нотариус сообщает о своем предположении одному из лиц или одной из организаций, указанных в п. 1 ст. 281 ГПК РФ, способных поставить перед судом вопрос о признании лица недееспособным или ограниченно дееспособным, а также просит сообщить ему **о** принятом решении. В зависимости от принятого этим лицом (организацией) решения нотариус либо совершает сделку, либо приостанавливает **ее** совершение до рассмотрения дела судом.

При удостоверении **договора** ипотеки, где одна из сторон — юридическое лицо, нотариус обязан проверить его правоспособность. Юридическое **лицо** действует на основании устава, учредительного договора и устава **либо** только учредительного договора. **Нотариус** требует предъявить указанные документы и проверяет, чтобы совершаемая сделка соответствовала целям деятельности, предусмотренным в учредительных документах юридического лица, и не выходила за пределы полномочий, предусмотренных данным уставом или положением. Если устав подлежит регистрации, нотариус при удостоверении договора ипотеки проверяет выполнение данного требования закона.

Дееспособность юридических лиц следует из их правоспособности и поэтому специально не проверяется. Но поскольку юридические лица вступают в сделки через свои органы, нотариус требует от руководителей юридических лиц выписки из протокола об их избрании, о распределении обязанностей между ними. В других случаях руководители юридических лиц, совершающие сделки, представляют нотариусу документы, подтверждающие их должностное положение. Если от имени юридического лица действуют другие лица, например, представители правлений, то проверяются их полномочия на совершение данной сделки по уставу. Если по нему таких полномочий представителем не предоставлено, то сделка будет считаться недействительной.

Например, в Президиуме ВАС РФ рассматривался протест Председателя ВАС РФ на решение ВАС Республики Саха о признании недействительным договора о залоге имущества, заключенного между банком «Инфробанк» и ФОЗТ «ЯПВТИ».

Между коммерческим банком «Инфробанк» и АОЗТ «ЯПВТИ» был заключен договор залога имущества общества в обеспечение возврата кредита. Договор залога со стороны залогодателя подписан председателем правления акционерного общества, действующим, как указано в договоре, на основании устава. Между тем, как усматривается из устава АОЗТ «ЯПВТИ», председатель правления не наделен полномочиями совершать такие сделки. Следовательно, договор о залоге недвижимого имущества следует считать недействительным.

При удостоверении договора ипотеки, субъектами которого являются юридические лица, нужно также руководствоваться нормативными актами, регулирующими деятельность отдельных юридических лиц, так как в них указывается, в отдельных случаях, к компетенции какого органа относятся принятие решения о залоге имущества. На практике договор ипотеки, заключенный на основании решения некомпетентным органом юридического лица, должен быть признан недействительным.

Так, ВАС РФ рассматривается спор между Курганским банком Сбербанка России и акционерным обществом «Фирма «Курганоблонаб» о недействительности сделок по кредиту и залогу недвижимого имущества. При заключении договора представитель предприятия заемщика представил в банк доказательства наличия у него полномочий на заключение таких сделок, а именно протокол общего собрания акционеров от 24 июня 1994 г. о делегировании совету

438 директоров права распоряжения имуществом акционерного общества, составляющим более 10% его активов¹.

Однако вопросы, отнесенные законом об акционерных обществах к исключительной компетенции общего собрания акционеров, не могут быть переданы им на решение исполнительных органов общества (ст. 103 ГК РФ). Законом также не предусмотрена возможность делегирования полномочий общего собрания акционеров совету директоров. Согласно Типовому уставу АОТ к исключительной компетенции собрания акционеров относится принятие решений о порядке, сдаче в аренду или ином распоряжении имуществом общества, составляющим более 10% его активов. В связи с этим договор залога не соответствует требованиям закона, и эта сделка является ничтожной.

По завершении проверки правосубъектности лиц, заключающих договор ипотеки, нотариус требует представления ими правоустанавливающих документов, подтверждающих право собственности на то или иное закладываемое имущество.

Подтверждающие документы на жилой дом или квартиру:

- справка жилищного или жилищно-строительного кооператива о том, что пай на квартиру членом кооператива выплачен полностью;
- договор передачи квартиры в собственность граждан;
- договор дарения, купли-продажи, свидетельство о нраве на наследство, если квартира или жилой дом ранее отчуждались или передавались по наследству;
- решение суда по гражданскому делу о признании за истцом права собственности на квартиру или жилой дом;
- свидетельство о праве собственности на квартиру или жилой дом.

Документами, устанавливающими права на земельные участки, являются:

И решения, постановления, распоряжения, принимаемые органом, в компетенции которого находится право принятия данного правового акта;

- договор продажи недвижимости;
- договор купли-продажи (купчая) гражданами земельных участков для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства;

¹ См.: Вестник ВАС РФ 1996. № 2

— договор купли-продажи земельного участка при приватизации государственных и муниципальных предприятий, расширении и дополнительном строительстве этих предприятий, а также предоставленного гражданам и их объединениям для предпринимательской деятельности;

- договор дарения;
- свидетельство о праве собственности на земельный участок;
- свидетельство о праве на наследство и др.

Кроме правоустанавливающих документов, в обязательном порядке должны быть представлены документы, подтверждающие стоимость закладываемого имущества. При залоге жилых домов или квартир таким документом является справка БТИ, если такой оценки нет, то по их страховой оценке. Земельные участки оцениваются соответствующими комитетами по земельным ресурсам и землеустройству. Оценка недвижимости, сделанная названными организациями, — минимальная, залоговая же стоимость недвижимости может быть и иной, но не должна быть менее той, что указана в страховой оценке, справке БТИ либо в оценке земельного комитета. Залоговая стоимость может превышать в несколько раз первоначальную стоимость и устанавливается по соглашению сторон. При удостоверении договора ипотеки, кроме перечисленных выше документов, нотариус проверяет отсутствие запрещений отчуждения или ареста, о чем делается отметка на экземпляре договора, оставляемом у нотариуса.

Залог жилого дома (части дома) или квартиры, находящейся в общей совместной собственности, может быть удостоверен только с согласия всех собственников. Залог собственником своей доли в общей долевой собственности не требует согласия остальных собственников. Собственник жилого дома или квартиры решает вопрос о сдаче их в залог по собственному усмотрению. Согласно ранее действовавшему законодательству при залоге жилых домов и квартир, в которых проживают несовершеннолетние лица, имеющие право постоянного пользования жилыми помещениями в них, должно было быть получено предварительное согласие органа опеки и попечительства (п. 4 ст. 292 ГК РФ), как и при отчуждении жилых домов и квартир. На сегодняшний день данная норма утратила силу, по действующему законодательству родителям не требуется получать согласие органов опеки и попечительства на совершение таких сделок. Необходимость получения такого согласия сохранилась лишь для опекунов и попечителей.

Когда залогодателем выступает один из супругов, то для совершения сделки по залогу недвижимости необходимо получить нота-

440 риально удостоверенное согласие другого супруга (ст. 35 Семейного кодекса Российской Федерации)¹. Супруг, чье нотариально удостоверенное согласие на совершение указанной сделки не было получено, вправе требовать признания сделки недействительной в судебном порядке в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении данной сделки.

Если договор о залоге заключается в связи с удостоверением договора купли-продажи жилого дома (части дома), квартиры с рассрочкой платежа и у нотариуса имеются соответствующие документы, вторично эти документы не истребуются. После проверки всех перечисленных документов нотариус удостоверяется в правильности составления проекта договора ипотеки, в наличии всех перечисленных выше **условий** данного договора, или сам составляет проект этого договора. Текст договора ипотеки должен быть написан четко и ясно, относящиеся к содержанию документа числа и сроки обозначены хотя бы один раз словами, а наименование юридических лиц — без сокращений, с указанием адресов их органов, фамилия, имя, отчество граждан, их места жительства должны быть написаны полностью. Договор об ипотеке составляется не менее чем в двух экземплярах, один из которых остается в делах нотариальной конторы.

Нотариус придает юридическую силу данному договору путем совершения удостоверительной надписи на документе, содержание и форма которой утверждается Министерством юстиции Российской Федерации. Удостоверительная надпись содержит сведения о дате и месте совершения нотариального действия, характере действия, фамилию и инициалы нотариуса, регистрационный номер, отметку о взыскании пошлины, подпись нотариуса.

При удостоверении договора ипотеки какие-либо сделки в отношении заложенного имущества, в частности купля-продажа, не допускаются. Поэтому о заложенном имуществе в нотариальной конторе и других соответствующих органах (БТИ) делается **отметка о** запрещении отчуждения указанной недвижимости в связи с заключением договора залога на весь период до момента расчета кредитора с залогодателем. Наложение запрещения производится путем надписи об этом по установленной форме на договоре о залоге. О наложении запрещения по договору о залоге нотариальная контора сообщает в Единую Государственную Регистрационную Палату, осуществляющую регистрацию строения.

¹ СЗ РФ. 1996. № 1. Ст. 16.

Наложение запрещения отчуждения регистрируется в реестре запрещений, а также в алфавитной книге учета запрещений и ареста. Помимо регистрации договора ипотеки в этих реестрах данный договор регистрируется, как и все нотариальные действия, в реестре по форме №1, в который заносятся следующие факты:

- порядковый номер нотариального действия;
- дата совершения нотариального действия;
- наименование лиц, для которых совершено нотариальное действие, место их жительства;
- документы, удостоверяющие их личность;
- сумма взысканной государственной пошлины;
- расписка в получении нотариально оформленного документа.

Кроме того, договор, в котором отсутствуют или нарушены какие-либо данные, предусмотренные ст. 9 и п. 4 ст. 13 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», не подлежит нотариальному удостоверению и государственной регистрации в качестве договора об ипотеке. При включении соглашения об ипотеке в кредитный или иной договор, содержащий обеспечиваемое ипотекой обязательство, в отношении формы и государственной регистрации этого договора должны быть соблюдены требования, установленные для договора об ипотеке.

В случае, когда в договоре об ипотеке указано, что права залогодержателя (в соответствии со ст. 13 ФЗ РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») удостоверяются закладной, вместе с таким договором нотариусу представляется закладная. Нотариус делает на закладной отметку о времени и месте нотариального удостоверения договора об ипотеке, нумерует и скрепляет печатью листы закладной (ч. 2 п. 3 ст. 14 названного Закона¹).

Согласно ст. 10 п. 2 данного Закона, п. 3 и п. 4 ст. 339 ГК РФ договор об ипотеке считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации. Несоблюдение правил о государственной регистрации договора об ипотеке влечет его недействительность. Такой договор считается ничтожным (п. 1 ст. 10 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).

Ипотека должна быть зарегистрирована в течение одного месяца со дня поступления необходимых для ее регистрации доку-

¹ Инструкция от 16 октября 2000 г. № 289/235/290 «О порядке регистрации ипотеки жилого помещения, возникшей в силу закона или договора, а также о порядке регистрации смены залогодержателя в связи с переходом прав требований по ипотечным кредитам», утвержденная приказом Минюста РФ, Госстроя РФ и Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг.

442 ментов в орган, осуществляющий государственную регистрацию ипотеки (и. 5, ст. 20 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»). Согласно законодательству ипотека подлежит государственной регистрации в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество в порядке, установленном федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Государственная регистрация ипотеки осуществляется по месту нахождения имущества, являющегося предметом ипотеки (ст. 19 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).

Основанием для государственной регистрации ипотеки служит заявление залогодателя или залогодержателя по данному договору, после государственной регистрации вещных прав залогодателя на недвижимое имущество. К заявлению залогодателя или залогодержателя прилагается договор об ипотеке вместе с указанными в договоре документами. Между тем расходы по уплате сборов за государственную регистрацию ипотеки и внесению изменений и дополнений в регистрационную запись об ипотеке возлагаются на залогодателя, если соглашением между сторонами договора не установлено иное.

Для государственной регистрации ипотеки должны быть представлены:

- договор об ипотеке и его копия (в ред. Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 216-ФЗ);

- документы, указанные в договоре об ипотеке в качестве приложений;

- документ об уплате государственной пошлины (в ред. Федерального закона от 02 ноября 2004 г. № 127-ФЗ);

- иные документы, необходимые для государственной регистрации ипотеки в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Ипотека в силу закона также подлежит государственной регистрации. Государственная регистрация ипотеки в силу закона осуществляется без представления отдельного заявления и без оплаты государственной пошлины. Государственная регистрация ипотеки в силу закона осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности лица, чьи права обременяются ипотекой, если иное не установлено федеральным законом. Права залогодержателя по ипотеке в силу закона могут быть удостоверены закладной (в ред. Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ).

Если права залогодержателя удостоверяются закладной, в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, представляются также:

- закладная, содержание которой должно удовлетворять требованиям п. 1, ст. 14 ФЗ РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости), за исключением требования в отношении даты выдачи закладной и сведений о государственной регистрации ипотеки, и ее копия;
- документы, названные в закладной в качестве приложений, и их копии.

Если имеет место уступка прав по основному обязательству либо по договору об ипотеке, государственная регистрация смены залогодержателя осуществляется по совместному заявлению бывшего и нового залогодержателей. В этом случае для государственной регистрации должны быть представлены:

- договор уступки прав;
- документ об оплате государственной регистрации;
- ранее зарегистрированный договор об ипотеке.

Государственная регистрация ипотеки осуществляется путем совершения регистрационной записи об ипотеке в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Датой государственной регистрации ипотеки считается день совершения регистрационной записи об ипотеке в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Регистрационные записи совершаются в очередности, определяемой на основании дат поступления всех необходимых документов в орган, осуществляющий ведение реестра. Для третьих лиц ипотека считается возникшей с момента ее государственной регистрации.

Отказ регистрирующего органа в государственной регистрации ипотеки допускается в случаях¹:

- право на объект недвижимого имущества, о регистрации которого просит заявитель, не подлежит государственной регистрации в соответствии с законом;
- с заявлением о регистрации прав обратилось ненадлежащее лицо;
- документы, представленные на регистрацию, не соответствуют требованиям действующего законодательства;

¹ Статья 20 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594 (с изм. от 30 декабря 2004 г.).

- акт государственного органа или акт органа местного самоуправления о предоставлении прав на недвижимое имущество признан недействительным с момента его издания в соответствии с законодательством, действовавшим в месте его издания на момент издания;

- лицо, выдавшее правоустанавливающий документ, не уполномочено распоряжаться данным недвижимым имуществом;

- лицо, которое имеет права, ограниченные определенными условиями, составило документ без указания этих условий;

правоустанавливающий документ об объекте недвижимого имущества свидетельствует об отсутствии у заявителя прав на данную недвижимость;

правообладатель не представил заявление и иные необходимые документы на государственную регистрацию ранее возникшего права на объект недвижимого имущества, наличие которых необходимо для государственной регистрации возникших после введения в действие ФЗ «Об ипотеке» перехода данного права, его ограничения (обременения) или совершенной после введения в действие закона сделки с объектом недвижимого имущества;

не представлены документы, необходимые в соответствии с законом для государственной регистрации прав;

— имеются противоречия между заявленными правами и уже зарегистрированными правами. Однако наличие судебного спора о границах земельного участка не является основанием для отказа в государственной регистрации прав на него.

В случае принятия решения об отказе в государственной регистрации заявителю в письменной форме не позднее пяти дней после окончания срока рассмотрения заявления направляется сообщение о причине отказа, и копия самого сообщения помещается в дело правоустанавливающих документов.

Отказ в государственной регистрации может быть обжалован заинтересованным лицом в суд, арбитражный суд. В качестве примера рассмотрим судебный спор.

Залогодержатель был вправе обратиться к учреждению юстиции с заявлением о государственной регистрации ипотеки в силу закона, ранее не зарегистрированной учреждением юстиции, без внесения платы за такую регистрацию). Банк обжаловал в судебном порядке уклонение учреждения юстиции от регистрации в пользу банка законной ипотеки на жилые помещения, приобретенные акционерным обществом за счет кредита, предоставленного ему для этих целей банком. В ходе судебного разбирательства арбитражный суд установил, что кредит был предоставлен банком акционер-

ному обществу для приобретения жилых помещений на основании договора долевого участия в строительстве, заключенного между ним и заказчиком строительства. В соответствии с п. 1 ст. 77 Закона об ипотеке, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором, жилой дом или квартира, приобретенные или построенные с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом на приобретение или строительство жилого дома или квартиры, считаются находящимися в залоге с момента государственной регистрации права собственности заемщика на жилой дом или квартиру. В силу п. 2 ст. 20 Закона об ипотеке учреждение юстиции должно было осуществить регистрацию законной ипотеки в отношении недвижимого имущества в момент регистрации права собственности общества на полученные жилые помещения. Однако в тот момент такая регистрация не была осуществлена. В ходе проведения правовой экспертизы правоустанавливающих документов, представленных обществом для регистрации своего права собственности на жилые помещения, учреждение юстиции не смогло выявить факт, что денежные средства, перечисленные акционерным обществом заказчику по договору долевого участия в строительстве в качестве платы за квартиры, были предоставлены обществу для этих целей банком на основании кредитного договора. Поэтому учреждение юстиции и не установило факта возникновения законной ипотеки банка на эти квартиры. В последующем банк обратился к учреждению юстиции с заявлением о регистрации ипотеки в силу закона в отношении указанных жилых помещений. Однако учреждение юстиции не приняло от банка документы на государственную регистрацию, так как заявитель не приложил документа об оплате государственной регистрации.

Арбитражный суд, рассмотрев представленные заявителем документы, признал уклонение учреждения юстиции от приема документов на регистрацию законной ипотеки неправомерным. В соответствии с правилами п. 2 ст. 20 Закона об ипотеке ипотека в силу закона подлежит государственной регистрации, которая осуществляется учреждением юстиции без представления отдельного заявления и без оплаты государственной регистрации. Поскольку в нарушение абз. 2 п. 2 ст. 20 учреждение юстиции не осуществило государственную регистрацию ипотеки в силу закона в момент регистрации права собственности акционерного общества на приобретенное нежилое помещение, банк как залогодержатель по ипотеке в силу закона был вправе обратиться к учреждению юстиции с заявлением о государственной регистрации. В этом случае плата за

446 государственную регистрацию не взимается¹. До внесения в Единый государственный реестр регистрационной записи рассмотрение заявления о регистрации может быть прекращено на основании заявлений сторон договора. В этом случае регистратор обязан в письменной форме уведомить заявителей о прекращении государственной регистрации права с указанием даты принятия решения.

Плата за государственную регистрацию права не возвращается. При прекращении государственной регистрации прав на основании заявлений сторон по договору возвращается половина суммы, внесенной за государственную регистрацию.

Согласно ч. 2 ст. 21 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» государственная регистрация ипотеки может быть отложена не более чем на один месяц в случае:

- непредставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, какого-либо из документов, указанных в п. 2 и 3 ст. 20 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»;
- несоответствия договора об ипотеке, закладной и приложений к ним документов требованиям законодательства РФ;
- необходимости проверки подлинности представленных документов;
- при наличии судебного спора по поводу прав на имущество, являющееся предметом ипотеки, или по поводу обращения на него взыскания государственная регистрация ипотеки откладывается до разрешения спора судом.

В случае принятия решения об отложении государственной регистрации ипотеки, орган, осуществляющий регистрацию, запрашивает необходимые документы или требует устранения несоответствий. При невыполнении требований в установленный срок в государственной регистрации ипотеки должно быть отказано. Мотивированный отказ в государственной регистрации ипотеки должен быть направлен залогодателю в течение срока, установленного для ее государственной регистрации².

¹ Информационное письмо от 28 января 2005 г. № 90 «Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке»// Правовая система ГАРАНТ.

² Инструкция о порядке регистрации ипотеки жилого помещения, возникшей в силу закона или договора, а также о порядке регистрации смены залогодержателя в связи с переходом прав требований по ипотечным кредитам, утвержденная приказом Минюста РФ, Госстроя РФ и Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг от 16 октября 2000 г. № 289 /235/290.

Регистрационная запись об ипотеке погашается на основании заявления законного владельца закладной, совместного заявления залогодателя и залогодержателя или на основании вступившего в законную силу решения суда (ст. 29 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

Ипотекой могут быть обеспечены любые обязательства, чаще всего такими обязательствами становятся кредитные обязательства, в которых основными субъектами являются банки и другие специализированные кредитные организации. Именно кредитные организации и банки (далее банк) являются инструментом ипотечного кредитования в России и за рубежом. На сегодняшний день в связи с рядом неразрешенных вопросов в законодательстве России такое понятие как «ипотечный банк» применяется в более широкой трактовке, чем это предполагалось изначально. Так, в современных условиях функции ипотечного банка могут выполнять не только *коммерческие банки*, но и страховые компании, сельскохозяйственные банки и другие кредитно-финансовые учреждения. В результате количество возможных субъектов в данном правоотношении является довольно обширным.

Таким образом, ипотечный банк — это кредитно-финансовое учреждение, специализирующееся на выдаче долгосрочных ссуд (*ипотечного кредита*) под залог недвижимости — земли и городских строений. Ресурсы ипотечного банка складываются из собственных накоплений и ипотечных *облигаций* — долгосрочных *ценных бумаг*, выпускаемых под обеспечение недвижимым имуществом и приносящих фиксированный процент.

Сегодня ипотечные программы имеют более 50 банков. С загородной недвижимостью работают только 13 из них. А все потому, что и без того сложная ситуация на рынке ипотечного кредитования усугубляется несовершенством местного законодательства в этой сфере. При этом часть банков выдвигают дополнительные требования: некоторые соглашаются кредитовать лишь корпоративных клиентов, другие работают только со своими клиентами — теми, кто имеет в этих банках счета.

Некоторые банки имеют единые условия для городских и загородных объектов. Например, в Сбербанке кредиты выдаются под 11% в валюте или 18% в рублях для всех видов недвижимости. Другие кредитные организации варьируют условия в зависимости от разных деталей. Московский филиал петербургского Промстройбанка выдает ипотечные кредиты на стадии строительства под 16% в валюте. Если же дом уже готов, процентная ставка составляет

448 13% для заемщиков с официальными доходами и 14% для граждан, которые не в состоянии предъявить документальное подтверждение своих доходов. А банк «Метрополь» практикует ломбардное кредитование: под имеющуюся недвижимость и не интересуясь целью, для которой кредит берется. Их ставки от 12 до 18% годовых в валюте, для своих клиентов 10%. Власти приписывают ипотечному кредитованию «уникальные возможности» по решению жилищной проблемы и сулят нам бум ипотечных кредитов. По мнению аналитиков, объем ипотечных кредитов, выданных населению к 2010 г., может составить от 427 млрд до 444 млрд руб. - это более 5% всего кредитного портфеля банков¹. Прогнозы банков не так оптимистичны: реализовать весь потенциал по ипотеке они не торопятся. Так что отнюдь не все желающие могут быть обеспечены ипотечными кредитами.

Ипотекой или ипотечным кредитованием сегодня принято называть сделки купли-продажи с залогом имущества, нацеленные на получение прибыли. В случае с жильем это выглядит примерно так: клиент в счет кредита осуществляет первоначальный взнос банку, залогом по обеспечению этого кредита служит, например, квартира, которую банк продает, если клиент не выплатит кредит в срок. Тем самым банк компенсирует оставшиеся 70-90% своих кредитных средств, переданных по договору ипотеки, хотя это не возмещает банку другие возможные убытки. К числу возможных убытков банка можно отнести:

- недополученные банком проценты по кредиту;
- риск невосполнения потерь банка по кредиту в случае падения цен на жилье — ипотечные кредиты выдаются на длительный срок, и нет никакой гарантии, что на момент утраты клиентом платежеспособности (это может произойти и через пять, и через десять лет) жилье не подешевеет. В подобной ситуации банк будет нести большие убытки.

Чтобы избежать подобной ситуации, банки, в отсутствие четкого законодательного регулирования, пытаются подстраховаться за счет залогового покрытия, страхования рисков и процента на предоставление кредита. Так, к будущим кандидатам банки предъявляют довольно суровые требования. Потенциальный потребитель ипотечного кредита — это россиянин с официальным доходом, равным, по московским меркам, не менее 30 тыс. рублей в месяц. Кроме того, чтобы «понравиться» банку, помимо кредитоспособности необ-

¹ Комментарии независимых аналитиков. www.BPN.ru.

ходимо обладать и начальным капиталом, равным 10—30% от стоимости квартиры. Даже если банки и снизят проценты по кредиту, как это обещают аналитики, сумма долга все равно останется для граждан чувствительной, но такое снижение само по себе на данном этапе маловероятно.

Сегодня в России недоступность ипотечных кредитов для населения объясняется размером первого взноса, который, как правило, составляет 20—30% от стоимости жилья и неподъемными процентами по кредиту. Таким образом, как уже было сказано выше, банки защищают себя от возможного невозврата кредитов. По данным Центробанка, на 1 января 2003 г. просроченная задолженность по ипотечным кредитам составила 0,33% к общей сумме задолженности¹.

На отечественном ипотечном рынке спрос значительно превышает предложение (вместо необходимых 332 млрд руб. банки готовы предоставить максимум 53 млрд руб.²) — поэтому в ближайшее время вряд ли возможно снижение процентных ставок по кредитам. Дело в том, что ипотечный банк хочет получить в залог как можно большую сумму, чтобы снизить свои риски в случае невозврата кредита. Кроме того, стабильность доходов большинства россиян недостаточна для полной уверенности в завтрашнем дне, а это означает, что все долгосрочные банковские кредиты в случае снижения процентных ставок по ним станут слишком рискованными для самих банков. На сегодняшний момент все обеспечение, которым располагает банк, состоит из страховых выплат и завышенного процента по договору.

По данным Банка России, в 2003 г. просроченная задолженность по ипотечным кредитам составила всего 0,33% к общей сумме задолженности. Однако, как считается, по мере роста доступности ипотеки это соотношение может существенно вырасти, поэтому участники рынка и ждут гарантий как от государства, так и от страховщиков. «Процент по кредитам будет на 5—6% выше, чем по депозиту, если государство не возьмет на себя погашение части процентов за счет бюджетных средств, банки предпочитают короткие кредиты, под долгосрочные им нужна уверенность в виде госгарантии»³. Чтобы избежать подобной ситуации, кредитные организации во



¹ «Ипотека в России и снижение процентных ставок по кредитам». www.NEWSru.com, 16 февраля 2005. 09:04.

² <http://www.cbr.ru/>

³ Комментарии независимых аналитиков. Комментарий независимого аналитика Андрея Бекетова. www.BPN.ru.

450 всем мире уже давно самостоятельно страхуют собственные риски, что добавляет к схеме еще одного участника — страховые компании, которые также заинтересованы в получении прибыли.

В международной практике ипотечное страхование применяется в случае выдачи кредита с первым взносом менее 20% от стоимости приобретаемого имущества. Снижение суммы первоначального взноса, что делает доступным приобретение жилья семьями с небольшим среднемесячным доходом, -- этот фактор считается основным преимуществом программ ипотечного страхования. Например, в США существуют программы ипотечного кредитования с минимальным первоначальным взносом до 3% от стоимости жилья¹. Такие программы обычно существуют для отдельных категорий граждан — молодые семьи, семьи со средним и низким уровнем доходов, при этом ипотечное страхование является обязательным условием данного вида кредитования. В качестве резюме по вышесказанному можно заключить, что на данном этапе ипотечное кредитование в банках обременительно для обеих сторон, решивших заключить договор. Банки, ощущая риск невозврата кредита и, что немаловажно, процентов и иных расходов по нему, завышают процентные ставки, что отнюдь не улучшает положение потенциального потребителя такого банковского «продукта», как ипотечное кредитование.

Ипотека дает возможность жить в своей квартире, заплатив за нее лишь часть стоимости. Кроме этого, существует возможность приобретения на кредитные средства банков квартир в домах-новостройках. К безусловным преимуществам приобретения жилья через систему ипотечного кредитования также относятся:

- возможность сразу стать собственником жилья, выплачивая его стоимость в рассрочку;
- получение налоговых льгот по кредиту;
- обеспечением по кредиту становится сама приобретаемая квартира;
- в условиях постоянного роста цен на недвижимость ее покупка является доходным способом размещения капитала.

В настоящий момент на рынке ипотечного кредитования работает круг банков и ипотечных компаний. Максимальный срок кредитования составляет 20 лет, ставки по кредитам варьируются от 10 до 18%, в зависимости от валюты кредита (рублевый или валют-

¹ Международный опыт жилищного ипотечного кредитования (Фонд «Институт экономики города» для Центра стратегических разработок) март, 2003 г.

ный). Стандартный первоначальный взнос составляет 20 — 30% от стоимости квартиры. 451

В России существует коэффициент доступности жилья. Он показывает, сколько лет нужно копить семье свои доходы, чтобы приобрести жилье: средняя цена стандартной квартиры делится на среднегодовой доход семьи. Парадокс, но этот показатель в России приближается к европейским странам. В Европе он колеблется от трех до пяти лет. Если подходить формально, то гражданину РФ для приобретения средней квартиры нужно чуть больше четырех семейных годовых доходов. По этому показателю Россия находится на вполне нормальном европейском уровне, но проблема в том, что кредитные инструменты у нас не всегда доступны. Кажется, до желанной квартиры рукой подать, а не тут-то было: и копить, и долги отдавать придется как прежде. В любом случае покупка квартиры растянется на 15 — 20 лет: либо на срок выплат по кредитам, либо на накопительный процесс.

§ 22.5 Система обращения взыскания и реализации жилого помещения

Если заемщик не выполняет своих обязательств по договору, то залогодержатель вправе осуществить обращение взыскания на жилое помещение с последующей его реализацией. Процедура реализации осуществляется для погашения кредитной задолженности заемщика перед кредитором. Способы реализации — продажа с публичных торгов и продажа на аукционе (ст. 56, 57 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», ст. 447 — 449 ГК РФ).

Имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание, реализуется путем продажи с публичных торгов. Порядок проведения публичных торгов по продаже имущества, заложенного по договору об ипотеке, определяется процессуальным законодательством Российской Федерации. Принимая решение об обращении взыскания на заложенное имущество, суд может с согласия залогодателя и залогодержателя установить в решении, что имущество подлежит реализации в порядке, предусмотренном ст. 59 настоящего Федерального закона. Такой же способ реализации заложенного имущества может быть предусмотрен залогодателем и залогодержателем в соглашении об удовлетворении требований залогодержателя во внесудебном порядке, заключенном в соответствии с ч. 1 ст. 55 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Публичные торги по продаже заложенного имущества организуются и проводятся органами, на которые в соответствии с процессуальным законодательством Российской Федерации возлагается исполнение судебных решений, если иное не установлено федеральным законом. Публичные торги по продаже заложенного имущества проводятся по месту нахождения этого имущества. Организатор публичных торгов извещает о предстоящих публичных торгах не позднее чем за 30 дней, но не ранее чем за 60 дней до их проведения в периодическом издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, с указанием даты, времени и места проведения публичных торгов, характера продаваемого имущества и его начальной продажной цены. Лица, желающие принять участие в публичных торгах, вносят задаток в размере, сроки и с соблюдением определенного порядка, и все это должно быть указано в извещении о публичных торгах. Размер задатка не может превышать 5% от начальной продажной цены заложенного имущества. Лицам, которые участвовали в публичных торгах, но не выиграли их, задаток возвращается немедленно по окончании публичных торгов. Задаток также подлежит возврату, если публичные торги не состоялись.

Присутствие на публичных торгах по продаже заложенного имущества не участвующих в них лиц может быть ограничено только органами местного самоуправления в интересах поддержания общественного порядка. На публичных торгах во всяком случае имеют право присутствовать лица, имеющие права пользования продаваемым имуществом или вещные права на это имущество, а также залогодержатели по последующим ипотекам (ст. 57 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»). Выигравшим публичные торги признается лицо, предложившее на публичных торгах наиболее высокую цену за продаваемое имущество. Это лицо и организатор публичных торгов подписывают в день их проведения протокол о результатах публичных торгов. Уклонение кого-либо из них от подписания протокола влечет последствия, предусмотренные п. 5 ст. 448 ГК РФ. Лицо, выигравшее публичные торги, должно в течение пяти дней после их окончания внести сумму, за которую им куплено заложенное имущество (покупную цену), за вычетом ранее внесенного задатка на счет, указанный организатором публичных торгов. При невнесении этой суммы задаток не возвращается. В течение пяти дней с момента внесения покупной цены лицом, выигравшим публичные торги, организатор публичных торгов заключает с ним договор купли-продажи. Этот договор

и протокол о результатах публичных торгов являются основанием для внесения необходимых записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Согласно ст. 58 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» организатор публичных торгов объявляет их несостоявшимися в случаях, когда:

- 1) на публичные торги явилось менее двух покупателей;
- 2) на публичных торгах не сделана надбавка против начальной продажной цены заложенного имущества;
- 3) лицо, выигравшее публичные торги, не внесло покупную цену в установленный срок.

Публичные торги должны быть объявлены несостоявшимися не позднее чем на следующий день после того, как имело место какое-либо из указанных обстоятельств.

В течение 10 дней после объявления публичных торгов несостоявшимися залогодержатель вправе по соглашению с залогодателем приобрести заложенное имущество по его начальной продажной цене на публичных торгах и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные ипотекой этого имущества. К такому соглашению применяются правила гражданского законодательства Российской Федерации о договоре купли-продажи. Ипотека в этом случае прекращается. Если соглашение о приобретении имущества залогодержателем не состоялось, не позднее чем через месяц после первых публичных торгов проводятся повторные публичные торги. Начальная продажная цена заложенного имущества на повторных публичных торгах, если они вызваны причинами, указанными в п. 1 и 2 ч. 1 ст. 58 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», снижается на 15%. Если залогодержатель оставил за собой заложенное имущество, которое по своему характеру и назначению не может ему принадлежать, в том числе имущество, имеющее значительную историческую, художественную или иную культурную ценность для общества, земельный участок, он обязан в течение года произвести отчуждение данного имущества в соответствии со ст. 238 ГК РФ. Если залогодержатель не воспользуется правом оставить предмет ипотеки за собой в течение месяца после объявления повторных публичных торгов несостоявшимися, ипотека прекращается.

В качестве организатора аукциона по продаже заложенного имущества выступает избранная для этого залогодержателем с согласия залогодателя специализированная организация, которая действует на основании договора с залогодержателем и выступает от его или от своего имени. Продажа заложенного имущества на аукционе допускается, если аукцион является открытым. Продажа

454 заложенного имущества на закрытом аукционе допускается лишь в случаях, предусмотренных федеральным законом. В течение пяти дней с момента выполнения требования об оплате имущества лицом, выигравшим аукцион, организатор аукциона заключает с ним договор купли-продажи. Этот договор и протокол о результатах аукциона являются основанием для внесения необходимых записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Должник по обеспеченному ипотекой обязательству и залогодатель, являющийся третьим лицом, вправе прекратить обращение взыскания на заложенное имущество, удовлетворив все обеспеченные ипотекой требования залогодержателя, в объеме, какой эти требования имеют к моменту уплаты соответствующих сумм. Это право может быть осуществлено в любое время до момента продажи заложенного имущества на публичных торгах, аукционе или по конкурсу либо приобретения права на это имущество в установленном порядке залогодержателем. Лицо, требующее прекращения обращения взыскания на заложенное имущество или его реализации, обязано возместить залогодержателю расходы, понесенные в связи с обращением взыскания на это имущество и его реализацией.

Сумма, вырученная от реализации имущества, заложенного по договору об ипотеке, после удержания из нее сумм, необходимых для покрытия расходов в связи с обращением взыскания на это имущество и его реализацией, распределяется между заявившими свои требования к взысканию залогодержателями, другими кредиторами залогодателя и самим залогодателем. Распределение проводится органом, осуществляющим исполнение судебных решений, а если взыскание на заложенное имущество было обращено во внесудебном порядке, - нотариусом, удостоверившим соглашение о таком порядке взыскания, с соблюдением правил ст. 319, п. 1 ст. 334 и п. 5 и 6 ст. 350 ГК РФ, а также ст. 46 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Если предметом ипотеки, на который обращается взыскание, является государственное или муниципальное имущество, суммы, подлежащие перечислению залогодателю в порядке и очередности, которые определены настоящей статьей, зачисляются в соответствующий бюджет. Остаток суммы после погашения кредита с учетом расходов на процедуру обращения взыскания и реализации жилого помещения возвращается бывшему залогодателю. В случае обращения взыскания на жилье, приобретенного по ипотеке, заемщик и все совершеннолетние члены его семьи дают согласие на освобождение приобретенного жилья, удостоверяющееся нотариусом. После обращения взыскания на за-

ложенный жилой дом или квартиру и реализации этого имущества залогодатель и проживающие совместно с ним члены его семьи обязаны по требованию собственника жилого дома или квартиры в течение месяца освободить занимаемое помещение при условии, что:

— жилой дом или квартира были заложены по договору об ипотеке в обеспечение возврата кредита, предоставленного на приобретение или строительство этого жилья;

— проживающие совместно с залогодателем члены его семьи дали до заключения договора об ипотеке, а если они были вселены в заложенный жилой дом или квартиру позже — до их вселения, нотариально удостоверенное обязательство освободить заложенный жилой дом или квартиру в случае обращения на него взыскания.

Лица, проживающие в заложенных жилых домах или квартирах на условиях договора найма или аренды жилого помещения, не подлежат выселению при реализации жилого дома или квартиры. Заключенный с ними до заключения договора об ипотеке договор найма или аренды жилого помещения сохраняет силу.

КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

1. Что такое рынок ипотечного жилищного капитала?
2. Что понимается под первичным и вторичным рынками ипотечного капитала?
3. Какие модели ипотечного жилищного кредитования вы знаете?
4. Назовите основные этапы ипотечного жилищного кредитования.
5. Какие факты и обстоятельства учитываются при принятии решения о выдаче кредита?
6. Что такое андеррайтинг?
7. В соответствии с какими условиями ипотечного договора осуществляется страхование недвижимости?
8. Какие договоры оформляются на этапе заключения кредитной сделки?
9. Что такое «заккрытие кредитной сделки»?
10. Что понимается под обращением взыскания и реализацией жилого помещения?
11. Кто и при каких условиях вправе прекратить обращение взыскания на заложенное имущество?
12. Могут ли быть выселены лица, проживающие в заложенных жилых домах, и при каких условиях?

ТЕСТЫ

1. Первичный рынок ипотечного капитала состоит из:
 - а) кредиторов, которые предоставляют заемный капитал;



б) заемщиков-инвесторов, которые покупают недвижимость для инвестирования или использования в коммерческой деятельности;

в) кредиторов и частных лиц;

г) все, указанное в п. «а» и «б»;

д) все, указанное в п. «б» и «в».

2. Вторичный рынок ипотечного капитала охватывает процесс:

а) купли-продажи закладных, выпущенных на первичном рынке;

б) купли-продажи любых закладных;

в) купли-продажи жилых помещений;

г) купли-продажи нежилых помещений;

д) все, указанное в п. «в» и «г».

3. Главная задача вторичного рынка ипотечного капитала:

а) обеспечить первичных кредиторов возможностью продать первичную закладную;

б) обеспечить первичных кредиторов возможностью продать первичную закладную, а на полученные средства предоставить другой кредит на местном рынке;

в) предоставить первичным кредиторам другой кредит на местном рынке

4. К этапам ипотечного кредитования относится:

а) разъяснение клиенту основных условий кредитования;

б) сбор и проверка информации о клиенте и о залоге;

в) оценка вероятности погашения кредита;

г) принятие решения по кредиту;

д) заключение кредитной сделки;

е) обслуживание кредитной сделки;

ж) закрытие кредитной сделки;

з) все, указанное в п. «а»— «ж».

5. Андеррайтинг это:

а) исключительно оценка кредитором вероятности погашения ипотечного кредита;

б) процедура, которая включает оценку кредитором вероятности погашения ипотечного кредита и определение максимально возможной суммы кредита с учетом доходов заемщика, наличия собственных средств для первоначального взноса и оценки предмета ипотеки;

в) математические подсчеты, определяющие максимально возможную сумму кредита с учетом легальных доходов заемщика;

г) математические подсчеты, определяющие максимально возможную сумму кредита с учетом всех возможных (со слов заемщика) доходов.

6. Нотариальное удостоверение договора об ипотеке:

а) является обязательным условием оформления договора об ипотеке;

б) является необязательным условием оформления договора **об ипотеке**;

в) применяется в строго оговоренных в Федеральном законе «Об ипотеке (залоге недвижимости)» случаях;

г) применяется по желанию кредитора или заемщика;

д) применяется только по желанию кредитора.

7. Ипотечный банк — это:

а) кредитно-финансовое учреждение, специализирующееся на выдаче долгосрочных ссуд (ипотечного кредита) под залог недвижимости — земли и городских строений;

б) любое кредитно-финансовое учреждение;

в) кредитно-финансовое учреждение, специализирующееся на выдаче долгосрочных ссуд (ипотечного кредита) исключительно под залог жилой недвижимости;

г) кредитно-финансовое учреждение, специализирующееся на выдаче долгосрочных ссуд (ипотечного кредита) исключительно под залог земли.

8. Преимуществом приобретения жилья через систему ипотечного кредитования является:

а) возможность сразу стать собственником жилья, выплачивая его стоимость в рассрочку;

б) получение налоговых льгот по кредиту;

в) обеспечением по кредиту становится сама приобретаемая квартира;

г) в условиях постоянного роста цен на недвижимость покупка квартиры является доходным способом размещения капитала;

д) все, указанное в п. «а» — «г».

Литература

1. *Базанов И.А.* Происхождение современной ипотеки. Новейшие тенденции в вотчинном праве в связи с современным строем народного хозяйства. М.: Статут, 2004.

2. *Белкина Т.* Жилищный сектор // Вопросы экономики. 1994. № 10.

3. *Березин М., Малыгин Н.* Потенциал вторичного жилищного рынка в российских городах // Вопросы экономики. 1994. № 10.

4. *Герценштейн М.Я.* Реформа ипотечного кредитования в Германии. СПб., 1900.

5. *Горемыкин В.А.* Экономика недвижимости. 2-е изд. М.: Маркетинг, 2002.

6. *Грачев И.Д., Дудкин С.Н.* Перспективы развития законодательства о залоге // Юридический консультант. 1997. № 5, 6.

7. *Грудцына Л.Ю.* Ипотека. Кредит. Комментарий жилищного законодательства. М.: Эксмо, 2005.

8. *Грудцына Л.Ю., Козлова М.Н.* Ипотечное кредитование в вопросах и ответах. М.: Эксмо, 2005.



9. Жилищная экономика (Housing economics) / Под ред. Г. Полякова // Академия народного хозяйства при Правительстве РФ. М.: Дело, 1996.

10. Ипотека в России Под ред. А. В. Толкушина. М.: Юристъ, 2002.

11. Киселев А.А. Понятие и виды ипотеки (залога недвижимости) // Нотариус. 2003. № 1(39)

12. Козлова Е.Б. Правовые проблемы осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Вестник ВАС РФ. 2003 № 1

13. Кржижановский И.О. О ипотечном праве. Годичный торжественный акт в Императорском Санкт-Петербургском университете. СПб., 1885.

14. Логинов М.П. К вопросу о бюджетной модели ипотеки в России // Деньги и кредит. 2003. № 2.

15. Мехряков В.Т. Развитие кредитных учреждений в России. М.: Делка, 1996

16. Разумова И.А. Ипотечное кредитование. Учебное пособие. СПб.: Питер, 2005

17. Саввина А.А. О перспективах развития ипотеки в России // Адвокат. 2005. № 1

18. Современный этап развития ипотечного кредитования: проблемы и перспективы: Материалы научной конференции. Апрель 2003 г. / Под ред. Г.Н. Белоглазовой, И.А. Разумовой. СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 2003.

19. Стефанова А.В. Жилье. Как грамотно распорядиться. СПб.: БХВ-Петербург, 2005.

20. Ужегов А.Н. Квартира в кредит: ипотечная сделка. СПб., Питер, 2001.

21. Цылина Г.А. Ипотека: жилье в кредит. М.: Финансы и статистика, 2002.

22. Черных Е.В. История и перспективы развития ипотечного кредитования в России. М.: РАН. 1998.

23. Экономика недвижимости Под ред. В.И. Ресина. М.: Дело, 1999.

24. Южелевский В.К. Какая ипотека нужна России. Тверь, 2004.

Раздел X

РАЗРЕШЕНИЕ ЖИЛИЩНЫХ СПОРОВ. СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА (ВОПРОСЫ И ОТВЕТЫ)

Название раздела обязывает автора разобрать наиболее типичные ситуации и случаи из собственной адвокатской практики, связанные с обращением за юридической помощью граждан по жилищным вопросам. Представляется, что в рамках данной темы наиболее удобная форма подачи материала — это конкретные вопросы и подробные ответы на них.

23

глава

РЕГИСТРАЦИЯ ПО МЕСТУ ЖИТЕЛЬСТВА И МЕСТУ ПРЕБЫВАНИЯ

Ранее прописка граждан регулировалась постановлением Совета Министров СССР от 28 августа 1974 г. № 678 «О некоторых правилах прописки граждан». Тогда порядок прописки носил разрешительный характер. Каждый гражданин должен был получить от административных органов разрешение на проживание или временное нахождение в избранном месте. Таким образом, гражданин, желающий прописаться по месту своего жительства, был поставлен в зависимость не только от определенных условий, но и усмотрения административных органов. Заключением Комитета конституционного надзора СССР от 26 октября 1990 г. впервые было признано, что прописка ограничивает право граждан на свободу передвижения, свободу выбора места жительства, а порядок прописки должен носить не разрешительный, а регистрационный характер.

О регистрационном порядке прописки впервые указывается в Законе РФ от 25 июня 1993 г. «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации». Точнее, Закон уже регулирует регистрацию по месту жительства, а не прописку. Раз-

460 ограничим еще два понятия — регистрация по месту жительства и право пользования жилым помещением.

Регистрация гражданина по месту жительства предусмотрена Законом РФ «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» и утвержденными в соответствии с этим Законом постановлением Правительства РФ Правилами регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах РФ и перечня должностных лиц, ответственных за регистрацию. Эти нормативные акты регулируют порядок регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах России.

Скажите, пожалуйста, если член семьи некоторое время не живет в квартире и не оплачивает коммунальные услуги, лишается ли он прописки (регистрации) в данной квартире и каким нормативным правовым актом регулируются данные правоотношения? Каков механизм подтверждения того, что человек утратил прописку (регистрацию) в данной квартире?

В соответствии с п. 31 Правил регистрации снятие гражданина с регистрационного учета по месту жительства производится органами регистрационного учета в случае:

а) изменения места жительства — на основании заявления гражданина о регистрации по новому месту жительства. При этом орган регистрационного учета, осуществляющий регистрацию граждан по новому месту жительства, обязан в 3-дневный срок со дня регистрации направить соответствующее уведомление в орган регистрационного учета по последнему месту жительства гражданина для снятия его с регистрационного учета;

б) призыва на военную службу — на основании сообщения военного комиссариата;

в) осуждения к лишению свободы — на основании вступившего в законную силу приговора суда;

г) признания безвестно отсутствующим — на основании вступившего в законную силу решения суда;

д) смерти или объявления решением суда умершим — на основании свидетельства о смерти, оформленного в установленном законодательством порядке;

е) выселения из занимаемого жилого помещения или признания утратившим право пользования жилым помещением — на основании вступившего в законную силу решения суда;

ж) обнаружения не соответствующих действительности сведений или документов, послуживших основанием для регистрации, а также неправомерных действий должностных лиц при решении вопроса о регистрации — на основании вступившего в законную силу решения суда.

Применительно к вашей ситуации, для того чтобы член вашей семьи, длительное время не проживающий в квартире, был снят с регистрационного учета, необходимо, чтобы он был выселен из занимаемого жилого помещения или признан утратившим право пользования жилым помещением решением суда, вступившим в законную силу.

Право пользования жилым помещением возникает у гражданина при вселении и проживании в жилом помещении независимо от наличия или отсутствия регистрации гражданина по месту жительства. В связи с этим показательны нередкие в настоящее время дела в судах по искам о признании граждан не приобретшими права пользования жилым помещением. Основным фактором при принятии решения судом по такого рода искам является доказанность вселения и проживания гражданина в жилом помещении, при этом факт наличия или отсутствия регистрации по месту жительства сам по себе не порождает права на жилую площадь, но и не препятствует признанию такого права за гражданином.

Выселение гражданина и признание его утратившим право пользования жилым помещением регулируется Жилищным кодексом РСФСР, Законом РФ «Об основах федеральной жилищной политики», Гражданским кодексом РФ.

Как следует из Вашего вопроса, член семьи некоторое время не проживает в квартире и не оплачивает коммунальные услуги. Думается, одним из вариантов для разрешения Вашей ситуации будет Ваше обращение в суд с иском о признании Вашего члена семьи утратившим право пользования жилым помещением на основании ст. 60, 61 ЖК РСФСР. При этом в Вашу доказательственную базу должно быть положено подтверждение не только факта длительного отсутствия члена семьи, но и неуважительность причин отсутствия его в жилом помещении. Что же касается выселения члена семьи вследствие неуплаты коммунальных услуг, то на практике по этому основанию выселить без предоставления другого жилого помещения весьма затруднительно, хо-

462 ты ст. 687 ГК РФ предусмотрено расторжение договора найма жилого помещения по требованию наймодателя в случае невнесения нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок. Ранее возникали вопросы о возможности применения нормы статьи 687 ГК РФ в случае, если жилье предоставлено гражданину по договору социального найма.

Как разъяснил Верховный суд РФ, согласно п. 3 ст. 672 ГК РФ к договору социального найма применяются правила ст. 674, 675, 678, 680, 681, п. 1 3 ст. 685 ГК РФ. Другие положения ГК РФ применяются к договору социального найма жилого помещения, если иное не предусмотрено жилищным законодательством. К числу таких положений относятся и ч. 2 ст. 687, ст. 688 ГК РФ.

На рассматриваемый договор распространяется также действие Закона РФ от 24 декабря 1992 г. «Об основах федеральной жилищной политики» (с изменениями и дополнениями), в соответствии с п. 6 ст. 15 которого, если оплата жилья и коммунальных услуг по договору найма не производится в течение шести месяцев, граждане подлежат выселению в судебном порядке с предоставлением жилого помещения, отвечающего санитарным и техническим требованиям, по нормам общежития. Таким образом, действующее жилищное законодательство также допускает возможность выселения в связи с невнесением платы за жилье граждан, проживающих в жилом помещении на основании договора социального найма, в связи с чем правила п. 2 ст. 687 ГК РФ в этой части применяются к данным правоотношениям с учетом особенностей, установленных ст. 15 Закона РФ «Об основах федеральной жилищной политики». Вместе с тем ст. 688 ГК РФ, предусматривающая выселение без предоставления жилого помещения, к договору социального найма не применяется. Из этого можно сделать вывод, что выселение наймодателем нанимателя вследствие неуплаты им квартирной платы и коммунальных услуг, проживающего в квартире по договору социального найма возможно только при предоставлении ему жилого помещения, отвечающего по нормам жилой площади общежитию.

В Вашей ситуации можно или взыскать уплаченные Вами денежные суммы с члена семьи в судебном порядке в том случае, если Вы за него оплачиваете квартплату и коммунальные услуги, или не оплачивать приходящуюся на него часть квартплаты и коммунальных услуг, поручив тем самым решать вопрос с неплательщиком районному жилищному агентству.

У меня есть неприватизированная квартира в Московской области, в которой я — ответственный квартиросъемщик. Мои родители, сестра и ее сын недавно переехали из Казахстана в Россию (из своей квартиры они выписались). Вопрос первый. Имеют ли мои родители право оформить постоянную регистрацию по моему месту жительства и пенсию? Вопрос второй. Моей сестре отказываются давать постоянную регистрацию. В паспортном столе утверждают, что по закону она может получить только временную регистрацию на срок до шести месяцев. Правомерно ли это? Вопрос третий. Дочь жены от первого брака прописана вместе со мной. После того как жена купила новую квартиру и зарегистрировалась по новому адресу, в паспортном столе требуют, чтобы из моей квартиры выписалась и ее дочь, так как она мне «неродная». Правомерны ли действия работников паспортного стола?

Согласно п. 2 Приложения № 2 к постановлению от 30 марта 1999 г. № 241-28 Правительства Москвы и Московской области, которым утверждены Правила регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в Москве и Московской области, вселение граждан в жилые помещения государственного или муниципального жилищного фонда осуществляется в соответствии с законодательством о норме жилой площади на одного человека, за исключением супруга и нетрудоспособных родителей. В соответствии с нормами российского законодательства нетрудоспособными родителями признаются отец, мать, если они достигли 60 (мужчины) или 55 лет (женщины) либо являются инвалидами. Следовательно, если Ваши родители соответствуют критериям нетрудоспособности, ограничения, связанные с нормой жилой площади, не могут применяться при их регистрации. Иными словами, если Ваши родители нетрудоспособны, их обязаны зарегистрировать на Вашей площади при любом количестве проживающих. Для вселения на муниципальную жилую площадь необходимо письменное согласие нанимателя и всех совместно проживающих с ним совершеннолетних (в том числе — бывших) членов семьи.

В общем виде интересующий Вас вопрос о пенсии решен ст. 4 Закона РФ от 20 ноября 1990 г. № 340-1 «О государственных пенсиях в РФ»: «проживающие в Российской Федерации граждане бывших союзных республик, иностранные граждане и лица без

464 гражданства имеют право на получение пенсии на общих основаниях с гражданами Российской Федерации, если иное не предусмотрено законом или договором».

Согласно п. 1 Указания Минсоцзащиты РФ от 29 октября 1992 г. № 1 91 У «Об обеспечении пенсиями и пособиями лиц, прибывших в Российскую Федерацию из республик бывшего СССР» лицам, прибывшим в Российскую Федерацию из республик, ранее входивших в состав СССР, органы социальной защиты населения назначают социальные выплаты только в случаях их регистрации на территории России или признания в установленном порядке беженцами либо вынужденными переселенцами. Назначение социальных выплат производится при предъявлении заявителем соответствующего документа, подтверждающего прописку, либо удостоверения о признании обратившегося за пенсией беженцем.

При отсутствии сведений о трудовом стаже заявителю назначается социальная пенсия. В случае если заявитель получал пенсию от органов социального обеспечения других государств, при отсутствии документов, подтверждающих стаж и **заработок**, ему может быть назначена пенсия в минимальном размере на основании его пенсионного удостоверения или других документов, подтверждающих факт получения пенсии.

Однако в целях установления пенсии с учетом всего выработанного стажа и заработка органы социальной защиты населения должны принять меры по запросу пенсионного дела или других необходимых документов (подтверждающих стаж и заработок) от органов социального обеспечения республик.

Кроме того, в соответствии с п. 4 Указания Минсоцзащиты РФ от 29 октября 1992 г. № 1 91-У назначение пособий и компенсационных выплат лицам, прибывшим в Российскую Федерацию из республик бывшего Союза ССР, производится на общих основаниях с гражданами Российской Федерации, но не ранее чем со дня прописки либо признания беженцем. При этом следует иметь в виду, что документы, выданные в надлежащем порядке на территории государств - участников Содружества Независимых Государств и государств, входивших в состав СССР, или до 1 декабря 1991 г., принимаются без легализации (в ред. письма Минсоцзащиты РФ от 31 января 1994 г. № 1-369-18).

Порядок применения законодательства о пенсионном обеспечении в отношении лиц, прибывших на жительство в Россию из государств бывших республик Союза ССР, разъяснен в Указании Минсоцзащиты РФ от 18 января 1996 г. № 1-1-У.

В соответствии с п. 18 Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства РФ от 17 июля 1995 г. № 713, по месту жительства на территории России делается отметка о регистрации в паспорте. В том случае, если регистрация производится по другим (кроме паспорта) документам, удостоверяющим личность, выдается свидетельство о регистрации по месту жительства. После назначения пенсии в России о данном факте ставятся в известность органы, осуществлявшие пенсионное обеспечение лица по прежнему месту жительства. Лицам, обращающимся за назначением пенсии и имеющим наряду с регистрацией по месту жительства в России прописку по месту жительства на территории другого государства, назначение пенсии может быть произведено независимо от факта выписки с места жительства на территории другого государства. Однако при этом истребуются сведения о прекращении выплаты пенсии по прежнему месту жительства или о том, что пенсия не назначалась.

Лицам, представившим все необходимые документы, за исключением документа о сроках прекращения выплаты пенсии по прежнему месту жительства, ее назначение производится с месяца регистрации по месту жительства на территории России либо признания беженцем или вынужденным переселенцем, если в соответствии со ст. 118 Закона РФ от 20 ноября 1990 г. № 340-1 «О государственных пенсиях в Российской Федерации» соответствующий документ не поступил в течение трех месяцев. В Вашем случае применяется изложенный порядок, поскольку Ваши родители приехали из Республики Казахстан, являющейся участницей Соглашения от 13 марта 1992 г. «О гарантиях прав граждан государств — участников СНГ в области пенсионного обеспечения». В соответствии со ст. 1 Соглашения пенсионное обеспечение граждан государств-участников и членов их семей осуществляется по законодательству государства, на территории которого они проживают. По ст. 6 Соглашения назначение пенсий гражданам государств-участников производится по месту жительства.

Для установления права на пенсию, в том числе пенсий на льготных основаниях и за выслугу лет, гражданам учитывается трудовой стаж, приобретенный на территории любого из государств-участников Соглашения, а также на территории бывшего СССР за время до вступления в силу Соглашения. Подобную

466 же норму можно найти в Соглашении от 25 ноября 1998 г. «() вза-
имном зачете в общий трудовой стаж и выслугу лет службы в ор-
ганах и учреждениях прокуратуры в государствах — участниках
СНГ».

Что же касается отказа Вашей сестре в постоянной регист-
рации и утверждения работников паспортного стола о законно-
сти только временной регистрации, то здесь ситуация следую-
щая. Скорее всего, должностные лица паспортного стола ссыла-
лись на положения п. 10 Правил регистрации и снятия граждан
Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребы-
вания и по месту жительства в пределах Российской Федерации,
утвержденные Постановлением Правительства РФ от 17 июля
/1995 г. № 713. В п. 10 этих Правил, действительно, закреплено,
что такая регистрация осуществляется на срок до 6 месяцев.
Однако Постановлением Конституционного Суда РФ от 2 фев-
раля 1998 г. № 4-П указанный пункт признан не соответствую-
щим Конституции РФ и, следовательно, применяться не может.
Получается, что срок своего нахождения в том или ином месте
временного пребывания должен определять сам гражданин. Часть
1 ст. 27 Конституции РФ закрепляет право каждого, кто закон-
но находится на территории России, свободно передвигаться, вы-
бирать место пребывания и жительства. Это право может быть
ограничено в соответствии с ч. 3 ст. 55 и 56 Конституции РФ,
но только федеральным законом и в той мере, в какой это необхо-
димо в целях защиты основ конституционного строя, нравствен-
ности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспе-
чения обороны страны и безопасности государства. К тому же та-
кие ограничения прав и свобод человека и гражданина допустимы
лишь при условии их соразмерности конституционно значимым
целям. Именно поэтому Законом РФ от 25 июня 1993 г. <<О праве
граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор
места пребывания и жительства в пределах Российской Федера-
ции» введена система регистрационного учета граждан и уста-
новлен уведомительный порядок регистрации, при котором реги-
страция или отсутствие таковой не могут служить основанием
ограничения или условием реализации других прав и свобод. Сле-
довательно, зарегистрироваться Ваша сестра имеет право на
любой срок, а в спорах с должностными лицами ей следует ссы-
латься на названное постановление Конституционного Суда РФ.

Перейдем теперь к вопросу о регистрации сестры. Снятие
гражданина с регистрационного учета по месту жительства про-

изводится органами регистрационного учета в строго определенных случаях: **467**

а) изменения места жительства — на основании заявления гражданина о регистрации по новому месту жительства;

б) призыва на военную службу — на основании сообщения военного комиссариата;

в) осуждения к лишению свободы — на основании вступившего в законную силу приговора суда;

г) признания безвестно отсутствующим — на основании вступившего в законную силу решения суда;

д) смерти или объявления решением суда умершим — на основании свидетельства о смерти, оформленного в установленном законодательством порядке;

е) выселения из занимаемого жилого помещения или признания утратившим право пользования жилым помещением — на основании вступившего в законную силу решения суда;

ж) обнаружения не соответствующих действительности сведений или документов, послуживших основанием для регистрации, а также неправомерных действий должностных лиц при решении вопроса о регистрации — на основании вступившего в законную силу решения суда.

Иных оснований для снятия гражданина с регистрационного учета действующим законодательством РФ не предусмотрено. Следовательно, в описанной Вами ситуации любые действия органов регистрационного учета, направленные на принудительную отмену регистрации, являются неправомерными. Другое дело, если регистрация Вашей жены делает невозможным вселение в квартиру кого-то еще.

Согласно ст. 679 ГК РФ и приложению № 2 к постановлению Правительства Москвы и Правительства Московской области от 30 марта 1999 г. № 241-28 в жилое помещение с согласия наймодателя, нанимателя и граждан, постоянно с ним проживающих, могут быть вселены другие граждане в качестве постоянно проживающих. Вселение допускается при условии соблюдения требований законодательства о норме жилой площади на одного человека, кроме случая вселения несовершеннолетних детей. Норма жилой площади установлена ст. 38 ЖК РСФСР в размере 12 кв. м. на одного человека (в Москве — 18 кв. м общей площади; в Московской области — 12 кв. м). Исходя из количества лиц, зарегистрированных в квартире, Вы легко можете посчитать, «вписывается» ли сестра на оставшуюся площадь. Вполне вероятно, что этой площади окажется недостаточно, тогда отказ

468 паспортного стола в ее регистрации правомерен. В случае отказа гражданам в регистрации по месту жительства органы регистрационного учета обязаны в 3 дневный срок со дня получения документов письменно уведомить их о причинах отказа. Отказ органов регистрационного учета в регистрации граждан по месту жительства можно обжаловать, обратившись к вышестоящему должностному лицу, в вышестоящий в порядке подчиненности орган регистрационного учета (Паспортно-визовое управление. ГУВД Московской области) или в суд.

Слышал, что с 1 марта 2002 г. изменились некоторые положения о порядке временной регистрации граждан в Москве. Какие конкретно произошли изменения и какими законодательными и нормативными актами они закреплены?

Постановлением Правительства Москвы и Правительства Московской области от 5 февраля 2002 г. № 101-ПП/27/4 были внесены изменения и дополнения в Правила регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в Москве и Московской области, утвержденные постановлением Правительства Москвы и Правительства Московской области 30 марта /999 г. Некоторые пункты Правил были признаны утратившими силу, но в целом внесенные изменения носят скорее косметический характер, то есть никаких радикальных перемен в порядке регистрации (в том числе — временной) не произошло. Пункт 1.8 Правил дополнен абзацем следующего содержания: «Органы регистрационного учета в трехдневный срок со дня поступления документов регистрируют в установленном порядке граждан по месту пребывания в жилых помещениях, не являющихся их местом жительства, и выдают им свидетельство о регистрации по месту пребывания, а также в трехдневный срок со дня поступления документов регистрируют граждан по месту жительства и производят в их паспортах отметку о регистрации по месту жительства». Пункт 2.3 Правил изложен в новой редакции: «Вынужденные переселенцы регистрируются по месту пребывания в жилые помещения, предназначенные для их временного проживания, на срок действия удостоверения вынужденного переселенца, в жилые помещения граждан в порядке, установленном Правилами». Исключен пункт Правил, в котором предусматривается, что при временном вселении граждан в жилые помещения размер жилой площади должен соответ-

ствовать законодательству РФ и города Москвы. Отменено положение, касающееся вселения несовершеннолетних детей без согласования с наймодателем и без учета нормы жилой площади. Кроме того, исключен пункт, устанавливавший, что вселение граждан в жилые помещения, принадлежащие им на праве собственности, осуществлялось независимо от размера жилой площади. Вселение на жилую площадь собственников жилых помещений других лиц, являвшихся нанимателями (пользователями) этой жилой площади, осуществлялось с соблюдением требований законодательства о норме жилой площади на одного человека, кроме вселения несовершеннолетних детей, супруга и нетрудоспособных родителей нанимателя. Ранее для решения вопросов о вселении в жилые помещения граждане обращались в Городскую и областную комиссии по жилищным вопросам, теперь же функции этих органов выполняет комиссия по жилищным вопросам при Правительстве Москвы и Правительстве Московской области.

Сколько времени можно не прописывать новорожденного ребенка?

Сейчас в нашей стране действуют Правила регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 17 июля 1995 г. № 713. В п. 28 Правил закреплено, что регистрация по месту жительства несовершеннолетних граждан, не достигших 14-летнего возраста и проживающих вместе с родителями (усыновителями, опекунами), осуществляется на основании документов, удостоверяющих личность родителей (усыновителей), или документов, подтверждающих установление опеки, и свидетельства о рождении этих несовершеннолетних путем внесения сведений о них в домовые (поквартирные) книги или алфавитные карточки родителей (усыновителей, опекунов). Конкретных сроков, в пределах которых должна быть осуществлена такая регистрация, законодательством не установлено.

Чем отличается временная прописка от временной регистрации?

В настоящее время в России институт прописки не действует. Вместо него осуществляется регистрация граждан в соответствии с Правилами регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и

470 по месту жительства в пределах Российской Федерации, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 17 июля 1995 г. № 713. Согласно п. 3 Правил местом пребывания является место, где гражданин временно проживает, - гостиница, дом отдыха, санаторий, пансионат, кемпинг, больница, туристическая база, иное подобное учреждение, а также жилое помещение, не являющееся местом жительства гражданина.

Местом жительства является место, где гражданин постоянно или преимущественно проживает в качестве собственника, по договору найма (поднайма), социального найма, договору аренды либо на иных основаниях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, жилой дом, квартира, служебное жилое помещение, специализированные дома (общежития, гостиница -- приют, дом маневренного фонда, специальный дом для одиноких и престарелых, дом-интернат для инвалидов, ветеранов и т. п.), а также иное жилое помещение.

Я проживаю одна в Москве в однокомнатной квартире. Моя мама и ее муж проживают в г. Красногорске (Московская область) в двухкомнатной квартире. Они старые и очень больные люди, ветераны труда, инвалиды II группы, требующие постоянной посторонней помощи. Поэтому я решила забрать стариков к себе. Но их не прописывают. А прописка нужна, к примеру, для «скорой». Ответьте, пожалуйста, какие на этот счет существуют правила?

Судя по всему, отказ в прописке был обоснован недостаточной площадью однокомнатной квартиры для троих человек. Действительно, существуют общие правила, касающиеся жилищных вопросов, в частности, регистрации граждан по месту жительства и по месту пребывания (они установлены Постановлением Правительства Москвы и Правительства Московской области от 30 марта 1999 г. № 241-28 «Об утверждении Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в Москве и Московской области» с последними изменениями от 28 ноября 2000 г.). Также в Жилищном кодексе РСФСР от 24 июня 1983 г. (с последними изменениями от 17 апреля 2001 г.) норма жилой площади устанавливается в размере 12 кв. м на одного человека (ст. 38 ЖК). Данная норма является предельно допустимым размером предоставляемой жилой площади. Если бы вселение

произошло, то явно недостаточная норма жилой площади для троих человек автоматически перевела бы Вас в число граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий. Таковыми признаются граждане, имеющие обеспеченность жилой площадью на одного члена семьи ниже уровня, устанавливаемого субъектом Российской Федерации (в Вашем случае городом Москва). Данный уровень называется учетной нормой. Так вот, в среднем по России размер учетной нормы составляет от 6 до 8 кв. м жилой площади на человека. А в ряде регионов эта норма устанавливается по общей площади. Так, в Москве согласно Положению «О порядке постановки на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий и предоставления жилья в городе Москва», утвержденному Постановлением Московской городской Думы от 24 декабря 1997 г. № 95-ПД, нуждающимися в улучшении жилищных условий признаются граждане, занимающие на одного человека менее 10 кв. м общей площади для отдельных квартир и менее 18 кв. м общей площади для коммунальных квартир. Именно такие нормы применяются на практике. А теперь, после краткого разъяснения общих правил, касающихся предоставления жилой площади и прописки, разберемся с Вашей проблемой, не забывая о том, что из каждого правила есть свои исключения.

Здесь необходимо рассмотреть два случая:

1) квартира приватизирована и принадлежит Вам на праве собственности (что более вероятно);

2) квартира является частью государственного или муниципального жилищного фонда.

Итак, в первом случае норма закона гласит о том, что вселение граждан в жилые помещения, принадлежащие им на праве собственности, осуществляются независимо от размера жилой площади. Вселение на жилую площадь собственником жилых помещений других лиц, являющихся нанимателями (пользователями) этой жилой площади, осуществляется с соблюдением требований законодательства о норме жилой площади на одного человека, кроме вселения несовершеннолетних детей, супруга и нетрудоспособных родителей нанимателя. Вы пишете, что в Красногорске проживают Ваша мать и ее муж (не являющийся Вашим отцом), следовательно, только мать имеет полное право быть прописанной в Вашей квартире (независимо от учетной нормы). Это — одно из нескольких, перечисленных выше, исключений. Поэтому мать должны прописать. Тем более что ст. 288 Гражданского кодекса Российской Федерации гласит: «Гражданин — собственник жилого помещения может использовать его для личного

472 проживания и проживания членов его семьи». Что же касается второго случая, то вселение граждан в жилые помещения государственного или муниципального жилищного фонда осуществляется только с согласия наймодателя (государства или муниципального образования) и в соответствии с законодательством о норме жилой площади на одного человека. И, опять таки, здесь есть приятное для Вас исключение: кроме супруга и нетрудоспособных родителей. Получается, что и в этом случае мать должны прописать независимо от метража квартиры.

24

глава

ПРАВО ПРОЖИВАНИЯ В ЖИЛОМ ПОМЕЩЕНИИ СОЦИАЛЬНО НЕЗАЩИЩЕННЫХ ГРАЖДАН

Согласно ст. 1 Закона РФ от 24 ноября 1995 г. № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» инвалид - это лицо, которое имеет нарушения здоровья со стойким расстройством функций организма, обусловленное заболеваниями, последствиями травм или дефектами, приводящее к ограничению жизнедеятельности и вызывающее необходимость его социальной защиты.

В трехкомнатной неприватизированной квартире прописаны три человека: отец (инвалид), его сын и внук. Сын хочет определить отца в дом престарелых. Отец в принципе не возражает, тем более что по закону требуется его согласие на это. Однако что будет с квартирой, вернее, останется ли за отцом право проживания в ней, не снимут ли его с регистрационного учета в связи с тем, что он переехал жить в дом престарелых? Может ли он вернуться из дома престарелых на прежнее место жительства? И еще один вопрос. Какие существуют правила помещения в дом престарелых (какие документы необходимы)? Возможно ли так называемое «временное проживание» в доме престарелых?

Согласно ст. 27 Основ законодательства РФ об охране здоровья граждан от 22 июля 1993 г. № 5487 I (с последними изменениями от 2 декабря 2000 г.) нетрудоспособные инвалиды имеют право на бесплатную медико социальную помощь в учреждениях государственной или муниципальной системы здравоохранения,

на уход на дому, а в случае неспособности удовлетворять основные жизненные потребности — на содержание в учреждениях системы социальной защиты населения.

В соответствии с ч. 1 ст. 7 Закона РФ от 10 декабря 1995 г. № 195-ФЗ «Об основах социального обслуживания населения в Российской Федерации» (с последними изменениями от 10 и 25 июля 2002 г.) государство гарантирует гражданам право на социальное обслуживание в государственной системе социальных служб. Согласно ч. 3 ст. 7 Закона каждый гражданин вправе получить в государственной системе социальных служб бесплатную информацию о возможностях, видах, порядке и условиях социального обслуживания.

О социальном обслуживании в стационарных учреждениях говорится в ст. 10 Закона об основах социального обслуживания населения: «Социальное обслуживание в стационарных учреждениях социального обслуживания осуществляется путем предоставления социальных услуг гражданам, частично или полностью утратившим способность к самообслуживанию и нуждающимся в постоянном постороннем уходе, и обеспечивает создание соответствующих их возрасту и состоянию здоровья условий жизнедеятельности, проведение мероприятий медицинского, психологического, социального характера, питание и уход, а также организацию посильной трудовой деятельности, отдыха и досуга».

Постановлением Госкомтруда СССР от 20 июня 1978 г. № 202 было утверждено Типовое положение о доме для престарелых и инвалидов. Согласно п. 1 Положения дом для престарелых и инвалидов является медико-социальным учреждением, предназначенным для постоянного проживания престарелых и инвалидов, нуждающихся в уходе, бытовом и медицинском обслуживании.

В зависимости от типа дома имеют следующие наименования: «Дом-интернат», «Пансионат ветеранов труда», «Психоневрологический интернат», «Детский дом-интернат».

Согласно п. 5 Положения районный или городской отдел социального обеспечения организует выявление граждан, нуждающихся в помещении в дом-интернат, и оформление документов для направления в эти учреждения, а также обеспечивает бытовое и трудовое устройство граждан при выбытии их из дома-интерната и осуществляет в пределах своей компетенции контроль и практическую помощь в деятельности домов-интернатов. Согласно п. 15 Положения дом-интернат осуществляет: прием престарелых граждан и инвалидов и активное содействие их адаптации в новой обстановке и жизни коллектива; бытовое обслужива-



474 ние престарелых и инвалидов, предоставление им согласно утвержденным нормам благоустроенного жилья с мебелью и инвентарем, постельных принадлежностей, одежды и обуви; организацию рационального и диетического питания с учетом их возраста и состояния здоровья; уход (надзор) за престарелыми и инвалидами, создание благоприятного микроклимата и режимов обслуживания (содержания)

Условия прима, содержания и выписки из дома-интерната содержатся в гл. III Типового положения о доме для престарелых и инвалидов. Согласно п. 17 Положения в дом интернат **принимаются** на государственное обеспечение престарелые и инвалиды, нуждающиеся по состоянию здоровья в уходе, бытовом обслуживании и медицинской помощи, которым пребывание в доме интернате не противопоказано в соответствии с Инструкцией «Медицинские показания и противопоказания к приему в дом интернат», утвержденной Министерством здравоохранения СССР, не имеющие трудоспособных детей или родителей, обязанных по закону их содержать.

Согласно п. 18 Положения в дом-интернат и пансионат ветеранов труда принимаются граждане (женщины с 55 лет, мужчины с 60 лет) и инвалиды I и II групп старше 18 лет. Прием в дом-интернат производится по путевке вышестоящей организации по подчиненности, которая выдается на основании заявления о приеме в дом-интернат и медицинской карты, оформляемых соответственно отделом социального обеспечения и учреждением здравоохранения.

При наличии свободных мест в доме-интернате престарелые и инвалиды могут приниматься на временное проживание сроком от двух до шести месяцев на общих основаниях. Согласно п. 20 Положения пенсионерам, проживающим в доме-интернате, пенсия выплачивается в соответствии с действующим законодательством. Таким образом, при переходе пенсионера на постоянное (временное до шести месяцев) проживание в дом престарелых размер и порядок получения пенсии не меняется. Граждане, проживающие в доме-интернате, с разрешения администрации могут пользоваться принадлежащими им вещами.

Согласно п. 26 Положения временное выбытие престарелых и инвалидов из дома-интерната по личным мотивам разрешается с согласия директора на срок не более одного месяца. Разрешение о временном выбытии может быть дано с учетом заключения врача о возможности выезда и при наличии письменного обязательства принимающих их родственников или других лиц об обеспечении ухода за престарелым или инвалидом.

Согласно п. 27 Положения выписка престарелого или инвалида из дома-интерната производится с разрешения вышестоящей организации (по подчиненности) при наличии жилой площади, средств к существованию и возможности самообслуживания или при наличии родственников, которые могут его содержать и обеспечить необходимый уход за ним, в следующих случаях:

- по личному заявлению престарелого или инвалида;
- в случае установления при очередном переосвидетельствовании инвалида I или II группы — III группы инвалидности;
- за систематическое нарушение правил внутреннего распорядка.

Что касается временного проживания в доме-интернате, то его особенности регулирует Приказ Минсоцобеспечения РСФСР от 19 января 1982 г. № 8 «О порядке приема престарелых и инвалидов в дома-интернаты на временное проживание».

Прием производится в соответствии с Инструкцией о медицинских показаниях и противопоказаниях к приему в дома-интернаты, утвержденной Министерством здравоохранения СССР и согласованной с Госкомтрудом СССР 5—7 сентября 1978 г. № 06-14/12/2495-МК, по путевке Министерства социального обеспечения АССР, краевого, областного, Ленинградского городского отделов социального обеспечения, Московского городского управления социального обеспечения.

Путевка выдается на основании тех же документов, которые предусмотрены для престарелых и инвалидов, принимаемых в дома-интернаты на постоянное проживание.

Согласно ст. 1 Закона РФ от 2 августа 1995 г. № 122-ФЗ «О социальном обслуживании граждан пожилого возраста и инвалидов» социальное обслуживание включает в себя совокупность социальных услуг (уход, организация питания, содействие в получении медицинской, правовой, социально-психологической и натуральных видов помощи, помощи в профессиональной подготовке, трудоустройстве, организации досуга), которые предоставляются гражданам пожилого возраста и инвалидам на дому или в учреждениях социального обслуживания независимо от форм собственности.

Согласно ст. 4 Закона «государство гарантирует гражданам пожилого возраста и инвалидам возможность получения социальных услуг на основе принципа социальной справедливости независимо от пола, расы, национальности, языка и др. Согласно ст. 7 Закона о социальном обслуживании граждан при получении социальных услуг граждане пожилого возраста и инвалиды имеют, в том числе, право на согласие на социальное обслуживание. Эту

476 *норму уточняет* ст. 9 Закона: «Социальное обслуживание осуществляется при условии добровольного согласия граждан пожилого возраста и инвалидов на получение социальных услуг. Помещение в стационарное учреждение социального обслуживания **производится** на основании личного добровольного письменного заявления граждан пожилого возраста и инвалидов и подтверждается их подписью».

Помещение граждан пожилого возраста и инвалидов в стационарные учреждения социального обслуживания без их согласия или без согласия их законных представителем допускается на основаниях и в порядке, предусмотренных ст. 15 Закона о социальном обслуживании граждан.

Согласно ст. 15 Закона граждане пожилого возраста и инвалиды могут быть помещены без их согласия в учреждения социального обслуживания только в случаях:

- если они лишены ухода и поддержки со стороны родственников или иных законных представителей;

- если они при этом не способны самостоятельно удовлетворять свои жизненные потребности (например, утрата способности к самообслуживанию и (или) активному передвижению);

- или признаны в установленном законом порядке недееспособными.

Вопрос о помещении граждан пожилого возраста и инвалидов в стационарное учреждение социального обслуживания без их согласия по вышеприведенным основаниям решается только судом по представлению органов социальной защиты населения.

Согласно ст. 10 Закона о социальном обслуживании граждан в случаях отказа от социального обслуживания гражданам пожилого возраста и инвалидам разъясняются возможные последствия принятого ими решения.

Что же касается весьма важного вопроса: теряет ли гражданин пожилого возраста или инвалид, поселяясь в доме для престарелых (доме интернате), право на проживание в квартире государственного, муниципального или общественного жилищного фонда, то ответ на него дается в ст. 12 Закона о социальном обслуживании граждан пожилого возраста и инвалидов. Согласно ст. 12 этого Закона граждане пожилого возраста и инвалиды, проживающие в стационарных учреждениях социального обслуживания, пользуются правами, предусмотренными ст. 7 этого Закона, а также некоторым набором прав, в том числе и правом, указанным в п. 10 ч. 1 ст. 12 Закона о социальном обслуживании граждан.

Вот полный текст этой нормы: «Сохранение занимаемых ими по договору найма или аренды жилых помещений в домах государственного, муниципального или общественного жилищных фондов в течение шести месяцев с момента поступления в стационарное учреждение социального обслуживания, а в случаях, если в жилых помещениях остались проживать члены их семей, — в течение всего времени пребывания в этом учреждении. В случае отказа от услуг стационарного учреждения социального обслуживания по истечении указанного срока граждане пожилого возраста и инвалиды, освободившие жилые помещения в связи с их помещением в эти учреждения, имеют право на внеочередное обеспечение жилым помещением, если им не может быть возвращено ранее занимаемое ими жилое помещение».

Итак, в статье указаны два случая: когда инвалид проживает в квартире с родственниками; когда инвалид проживает в квартире один. Кстати говоря, в обоих случаях имеется в виду неприватизированное жилье.

В первом случае, когда в квартире остается проживать (и зарегистрирован), например, как в Вашем случае, сын инвалида (который переходит жить в дом для престарелых), инвалид не теряет право на эту жилплощадь. Более того, она сохраняется за ним в течение всего периода проживания в доме-интернате. И снять инвалида с регистрационного учета в квартире никто не имеет права. Инвалид, захотевший вернуться в квартиру, где он прописан, вправе это сделать после оформления всех необходимых документов по выписке из дома престарелых.

Во втором случае, когда инвалид живет один, за ним сохраняется право на неприватизированную жилплощадь только полгода. Если инвалид по истечении 6 месяцев решил выписаться из дома для престарелых, он имеет право на внеочередное предоставление жилья из государственного или муниципального жилого фонда в том случае, если ему невозможно вернуть ранее занимаемое жилье.

25 ПРАВИЛА ВЛАДЕНИЯ, ПОЛЬЗОВАНИЯ И РАСПОРЯЖЕНИЯ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ

глава

В 2002 г. я, моя жена и теща приватизировали 3-комнатную квартиру в общую совместную собственность. Тогда же нам было разъяснено, что в случае смерти одного из нас троих владение квартирой перей-

478 *дет к оставшимся в живых проживающим в квартире. Позднее вышел какой то нормативный акт, установивший право наследования в случае смерти одного из владельцев родственниками, не проживающими в данной квартире. Получается, что при оформлении приватизации мы были введены в заблуждение. На таких условиях (при возможности наследования не проживающими в квартире родственниками) мы не стали бы ее приватизировать. Можно ли в таком случае расприватизировать квартиру?*

Приобретение несколькими нанимателями квартиры в собственность порождает право собственности на долю в квартире каждого из них и в случае смерти одного из собственников наследники вправе наследовать его долю, в соответствии со ст. 3 Закона РФ № 1541-1 от 4 июля 1991 г. «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации». Это положение действует независимо от того, приобретена ли квартира в общую совместную или долевую собственность. В случае смерти одного из собственников общая совместная собственность преобразуется в долевую, и доля умершего наследуется по общим правилам наследственного правопреемства. Признать сделку по приватизации квартиры недействительной можно лишь по основаниям, установленным в законе. Одним из оснований является п. 1 ст. 178 ГК РФ — сделка, совершенная под влиянием заблуждения, может быть признана судом недействительной лишь при условии, если такое заблуждение имеет существенное значение. При этом имеющим существенное значение признается заблуждение относительно природы сделки либо тождества или таких качеств ее предмета, которые значительно снижают возможности его использования по назначению. Заблуждение относительно мотивов сделки не имеет существенного значения. Незнание гражданами правил наследования совместной собственности на приватизированную квартиру в случае возможной смерти одного из собственников не относится к указанным в п. 1 ст. 178 ГК РФ обстоятельствам, с которыми закон связывает существенность заблуждения (обзор судебной практики Верховного суда РФ за третий квартал 1999 г., утвержден Постановлением Президиума Верховного суда от 29 декабря 1999 г.). Таким образом, «расприватизировать» квартиру Вы не можете.

Четыре месяца назад я продала свою квартиру и купила другую, оформила ее на свою мать, чтобы муж не имел претензий в случае развода, а теперь она отказы-

вадется сделать мне дарственную, могу ли я в ближайшее время аннулировать договор купли-продажи? 479

В соответствии со ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Иными словами, никто не может обязать Вашу маму распорядиться своей квартирой, в частности подарить кому-либо. Договор может быть признан недействительным по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством (ст. 168 – 179 ГК РФ). Так, ничтожным является договор, заключенный с нарушением требований закона. К примеру, в случае несоблюдения требования о государственной регистрации договора или форме договора. Требования о применении последствий недействительности ничтожной сделки может быть предъявлено любым заинтересованным лицом (п. 2 ст. 166 ГК РФ). Следовательно, если при заключении договора купли-продажи было нарушено законодательство, то Вы вправе требовать в судебном порядке применение последствий недействительности сделки. В будущем советуем консультироваться у специалистов и заключать договор, содержащий обещание дарения, в письменной форме. В соответствии с п. 2 ст. 572 ГК РФ обещание дарения признается договором дарения и связывает обещающего, если обещание сделано в письменной форме и содержит ясно выраженное намерение совершить в будущем безвозмездную передачу.

Мать стоит на учете в наркологическом диспансере. Несколько лет назад она продала дом по доверенности. Через год после совершения сделки суд признал ее недееспособной и назначил меня ее опекуном. Проданный дом так и не был зарегистрирован на нового хозяина и числился в БТИ за прежним владельцем, т.е. за моей матерью. Я решил вернуть все в исходное состояние и отозвал доверенность из нотариальной конторы, однако проживающие в данный момент в доме лица не собираются его покидать. Каковы должны быть мои дальнейшие действия?

Согласно ч. 2 ст. 558 ГК РФ договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Если, как Вы пишете, мать продолжает оставаться собственником дома, а лица, проживающие в нем, не зарегистрированы, то они не имеют никаких законных оснований

480 пользоваться данной жилой площадью и подлежат принудительному выселению. Чтобы выселить непрописанных лиц Вам следует обратиться за помощью в милицию, а уже потом — если понадобится — в суд. К сожалению, из Вашего письма не совсем ясно, признана Ваша мать недееспособной или ограниченно дееспособной. Согласно ст. 29 ГК РФ гражданин может быть признан судом недееспособным в том случае, если он вследствие психического расстройства не может понимать значения своих действий или руководить ими. Гражданин же, злоупотребляющий алкоголем, наркотическими средствами, может быть ограничен судом в дееспособности (ст. 30 ГК РФ).

Совершенная матерью сделка (выдача доверенности) может быть признана судом недействительной на основании ст. 177 ГК РФ. В соответствии с указанной статьей сделка, совершенная гражданином, хотя и дееспособным, но находившимся в момент ее совершения в таком состоянии, когда он не был способен понимать значение своих действий или руководить ими, может быть признана судом недействительной по иску этого гражданина либо иных лиц, чьи права или охраняемые законом интересы нарушены в результате ее совершения. Более того, сделка, совершенная гражданином, впоследствии признанным недееспособным, может быть признана судом недействительной по иску его опекуна, если доказано, что в момент совершения сделки гражданин не был способен понимать значение своих действий или руководить ими. В качестве доказательства в данном случае следует представить соответствующее медицинское заключение, а также может оказаться необходимым проведение экспертизы. Если сделка будет признана недействительной, каждая из сторон обязана возратить другой все полученное в натуре, а при невозможности этого сделать — возместить стоимость в деньгах. Кроме того, дееспособная сторона обязана будет возместить другой стороне понесенный ею реальный ущерб, если дееспособная сторона знала или должна была знать о недееспособности другой стороны.

26 ПЕРЕУСТРОЙСТВО (ПЕРЕПЛАНИРОВКА И ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ) ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

глава

Переустройство, перепланировка жилого и подсобного помещений могут производиться только в целях повышения благоустройства квартиры и допускаться лишь с согласия нанимателя, совер-

шеннолетних членов его семьи, наймодателя и с разрешения местного исполнительного органа. При исследовании московского законодательства по этому вопросу обнаруживаются очевидные противоречия и нестыковки. Согласно ч. 2 ст. 26 Закона г. Москвы от 11 марта 1998 г. № 6 «Основы жилищной политики города Москвы» переоборудование, переустройство, перепланировка, перевод в нежилой фонд, реконструкция жилища осуществляются в порядке и на условиях, установленных законодательством. Таким образом, этот Закон разделяет такие понятия, как переоборудование, переустройство и перепланировка. Однако согласно Закону г. Москвы от 29 сентября 1999 г. № 37 «О порядке переустройства помещений в жилых домах на территории города Москвы» понятие «переустройство» включает в себя перепланировку помещений, их переоборудование или перестановку оборудования, устройство (заделку) проемов в стенах, перекрытиях и перегородках. Под переустройством помещения понимается проведение в нем мероприятий (работ), связанных с изменением месторасположения или размеров помещения, его состава и (или) функционального назначения, а также инженерного оборудования.

Объясните, пожалуйста, что законодательство понимает под нарушениями правил пользования жилыми помещениями, нужно ли брать разрешение и у кого при переустройстве и перепланировке жилья?

Споры, возникающие в связи с отказом наймодателя, нанимателя или членов его семьи в производстве переустройства или перепланировки жилого помещения, разрешаются в судебном порядке, если на переустройство или перепланировку имеется разрешение местных властей. Наниматель, допустивший самовольное переустройство или перепланировку жилого или подсобного помещения, обязан за свой счет привести это помещение в прежнее состояние.

За самовольное переоборудование и перепланировку жилых домов и жилых помещений предусмотрена административная ответственность. Согласно ч. 1 ст. 7.21 КоАП РФ 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 10 до 15 МРОТ. Объективная сторона выражается в совершении ряда противоправных действий (бездействия): порча жилых

482 домов, жилого помещения в результате непринятия мер к сохранности жилых помещений, бесхозяйственное их содержание, непринятие мер к устранению неисправностей в жилом помещении, нарушение санитарных правил, правил пожарной безопасности; порча оборудования жилых домов, несоблюдение правил пользования санитарно техническим и иным оборудованием; самовольное, без разрешения органа местного самоуправления, переоборудование жилых домов и (или) жилых помещений; использование жилого помещения не по назначению. Субъектами данного правонарушения признаются граждане. С субъективной стороны правонарушения может быть совершено как умышленно, так и по неосторожности. Согласно ч. 2 ст. 7.21 КоАП РФ самовольная перепланировка жилых помещений в многоквартирных домах влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от 20 до 25 МРОТ. Объективную сторону состава правонарушения составляют противоправные действия, выражающиеся в самовольной, без разрешения органа местного самоуправления, перепланировке жилых помещений в многоквартирных домах. Субъектами данных противоправных деяний признаются совершеннолетние граждане, совершившие их. С субъективной стороны рассматриваемое правонарушение может быть совершено только в форме прямого умысла.

Разъясните, пожалуйста, кто выдает разрешения на перепланировку комнаты и какие существуют ограничения по переустройству помещений в жилых домах?

В соответствии со ст. в Закона г. Москвы от 29 сентября 1999 г. № 37 «О порядке переустройства помещений в жилых домах на территории города Москвы» разрешения на переустройство жилых помещений (кроме случаев, отнесенных к ведению префектов административных округов) выдаются главами районных Управ по заключениям межведомственных комиссий районов. Срок действия конкретного разрешения устанавливается на основании заключения такой комиссии. Разрешения на переустройство нежилых помещений в жилых домах, приспособление переданных в установленном порядке жилых помещений для использования в нежилых целях, а также на сложные случаи переустройства жилых помещений (объединение нескольких квартир по горизонтали или вертикали и т.п.) выдаются префектами административных округов по представлениям межведомственных комиссий административных округов. Срок действия разрешения

устанавливается на основании заключения межведомственной комиссии округа. Жалобы на решения, принятые на уровне районов и округов, рассматриваются Городской межведомственной комиссией Правительства Москвы. Решения районных Управ по вопросам переустройства помещений в жилых домах могут быть обжалованы в судебном порядке.

Что касается второго вопроса, то согласно ст. 5 Закона г. Москвы от 29 сентября 1999 г. № 37 «О порядке переустройства помещений в жилых домах на территории города Москвы» при переустройстве помещений в жилых домах не допускаются мероприятия и способы их реализации, нарушающие требования строительных, санитарно-гигиенических и эксплуатационно-технических нормативных документов, действующих для жилых зданий. Не допускаются самовольные мероприятия, влияющие на архитектурный облик жилых домов (устройство балконов, козырьков, эркеров, превращение в эркеры существующих лоджий и балконов, устройство мансардных помещений и т.п.) и подлежащие оформлению и реализации в порядке, установленном для реконструкции жилых домов. Кроме того, не допускается:

- переоборудование и перепланировка помещений, ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, затрудняющие доступ к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам;

- перепланировка квартир, ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных жильцов дома или квартиры;

- установка или переустройство перегородок, если в результате образуется комната без естественного освещения или без приборов отопления;

- перепланировка, в результате которой образуется комната площадью менее 9 кв. м или шириной менее 2,25 м;

- увеличение подсобной площади квартир за счет жилой;

- переоборудование и перепланировка при отсутствии согласия всех заинтересованных совершеннолетних жильцов квартиры и ее собственников;

- переоборудование и перепланировка помещений, состоящих на учете штаба по делам гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций, без разрешения начальника штаба;

- переоборудование и перепланировка строений, предназначенных к сносу в ближайшие три года и включенных в соответствующие решения и распоряжения, если такое переоборудование не

484 является необходимым для обеспечения безопасности проживания;

— перепланировка смежных помещений без предварительного внесения поправок в паспорт домовладения на основании решения межведомственной комиссии.

Ограничения на отдельные мероприятия по переустройству помещений в жилых домах типовых серий, обусловленные их конструктивными особенностями, устанавливаются Правительством Москвы.

Какую ответственность понесет наниматель, который произвел перепланировку без соответствующих разрешений, и кто контролирует соблюдение порядка переустройства жилых помещений в жилых домах?

Начнем с последнего вопроса, Согласно ст. 12 Закона г. Москвы от 29 сентября 1999 г. № 37 «О порядке переустройства помещений в жилых домах на территории города Москвы» контроль за соблюдением порядка оформления и проведения переустройства помещений в жилых домах осуществляют:

- управляющие жилыми домами;
- органы государственной жилищной инспекции, совместно с органами исполнительной власти, а также районными Управами.

Управляющие жилыми домами вправе и обязаны:

- проверять наличие установленных разрешений на переустройство помещений;
- вести учет продолжительности производства работ (регистрацию дат их начала и окончания);
- следить за соблюдением согласованных условий вывоза строительного мусора;

- принимать непротиворечащие законам меры для поддержания нормальных условий проживания и предупреждения ущерба жилому дому, его инженерному оборудованию, в случае необходимости обращаясь за содействием в органы государственного контроля.

Должностные лица органов исполнительной власти, а также районных Управ и государственной жилищной инспекции в пределах своих полномочий вправе и обязаны:

- требовать доступа в переустраиваемые помещения при проведении проверок, обращаться за содействием в правоохранительные органы;

— обеспечивать рассмотрение обращений граждан и юридических лиц в связи с осуществляемыми работами (неправомерность осуществляемых мероприятий или их несоответствие выданным разрешениям, нарушение режимов производства работ, причинение ущерба смежным помещениям, конструкциям и инженерным системам жилых домов);

— выдавать обязательные для исполнения предписания о приостановлении (прекращении) работ, осуществляемых без разрешительных документов, с отступлением от проектной документации или с привлечением исполнителей, не имеющих лицензий, а также применять к нарушителям меры экономического и административного воздействия в соответствии с законодательством;

— осматривать с согласия собственника помещения в согласованные с ним сроки и в присутствии его представителя переустраиваемые помещения, предупредив о дате такого осмотра арендатора или нанимателя помещения не позднее чем за неделю до даты осмотра. Если собственник помещения в течение месяца не согласовал дату осмотра, уполномоченные органы городской администрации или местного самоуправления вправе обратиться в суд с исковым требованием о принудительном осмотре помещения, в отношении которого имеются достаточные основания полагать, что оно было переустроено или переустраивается.

Что касается ответственности, то в отношении самовольного переустройства и перепланировки действует гражданское законодательство о самовольной постройке. Согласно ч. 1 ст. 222 ГК РФ самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности и не вправе распоряжаться постройкой — продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанными лицами, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме одного исключения. Согласно ч. 3 ст. 222 ГК РФ право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, осуществившим постройку

486 *ку на не принадлежащем ему земельном участке, при условии, что данный участок будет в установленном порядке предоставлен этому лицу под возведенную постройку. Помимо сноса предусмотрено и более мягкое наказание - штраф. Согласно ст. 7.21 КоАП РФ порча жилых домов, жилых помещений, 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 10 до 1/5 МРОТ. Самовольная перепланировка жилых помещений в многоквартирных домах влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от 20 до 25 МРОТ.*

Слышал, что для проведения работ по перепланировке помещений необходима проектная документация, которая составляется в соответствии с требованиями действующих строительных, технических и санитарно-гигиенических нормативов. Что входит в состав проектной документации?

Согласно распоряжению мэра Москвы от 11 апреля 2000 г. № 378-РМ «О положении о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства в городе Москве» проектная документация является обязательным условием для проведения работ по перепланировке помещений. В состав документации входит:

- 1) технический паспорт БТИ;
- 2) пояснительная записка (кроме жилых зданий) по архитектурно планировочным, конструктивным, технологическим решениям, внутреннему инженерному оборудованию, охране окружающей среды (при необходимости), противопожарным мероприятиям;
- 3) генеральный план М 1:500 (кроме жилых зданий);
- 4) сводный план инженерных сетей (при необходимости);
- 5) план этажа М 1:100 (М 1:50) с указанием:
 - предполагаемых к сносу перегородок;
 - устанавливаемых перегородок;
 - мест пробития проемов во внутренних стенах.
- 6) план этажа М 1:100 (М 1:50) с переоборудованием внутренних инженерных коммуникаций (при необходимости);
- 7) план этажа М 1:100 (М 1:50) с размещением технологического оборудования (при необходимости);

8) *строительный генеральный план (при устройстве стройплощадки);*

9) *чертежи узлов и деталей;*

10) *техническое заключение о состоянии объекта;*

11) *рабочие чертежи на проведение строительных и монтажных работ в соответствии с государственными стандартами СПДС (при необходимости).*

Основанием для оформления документации является обращение собственника, пользователя объекта или предписание органов власти, контроля и надзора.

27

НАСЛЕДОВАНИЕ И КУПЛЯ-ПРОДАЖА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

глава

Согласно ч. 1 ст. 1148 ГК РФ граждане, относящиеся к наследникам по закону (ст. 1143 — 1145 ГК РФ), нетрудоспособные ко дню открытия наследства, но не входящие в круг наследников той очереди, которая призывается к наследованию, наследуют по закону вместе и наравне с наследниками этой очереди, если не менее года до смерти наследодателя находились на его иждивении, независимо от того, проживали они совместно с наследодателем или нет.

Внесение записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним при государственной регистрации договоров продажи и перехода прав осуществляется в порядке, установленном Правилами ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденными постановлением Правительства РФ от 18 февраля 1998 г. № 219 и Инструкцией о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения, утвержденной приказом Минюста РФ от 6 августа 2001 г. № 233. Согласно ч. 2 ст. 558 ГК РФ договор продажи подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента государственной регистрации. Согласно п. 2 ст. 8 и п. 2 ст. 223 ГК РФ право собственности у покупателя возникает с момента государственной регистрации права, если иное не установлено федеральным законом.

В двухкомнатной бабушкиной квартире более двух лет до дня его смерти постоянно проживали внучка и зять (трудоспособного возраста). Внучка училась в

488 *коммерческом вузе, обучение (около 600 долларов США в год) оплачивал не дед, а родители внучки. Недавно дедушка умер. Теперь его зять утверждает, что внучка являлась иждивенцем наследодателя (деда). Так ли это, ведь у внучки есть трудоспособные родители, которые ее обеспечивали (пенсии деда явно не хватило бы на оплату обучения в институте), таким образом, небольшая денежная помощь, которую дед время от времени оказывал внучке, не была для нее основным источником средств к существованию.*

Иждивенец — это лицо, находящееся на содержании другого лица или получающее от него постоянную помощь, которая является для него основным источником средств к существованию. В Вашем случае тот факт, что родители платили за обучение дочери в институте, является несомненным доказательством того, что пенсия деда не была постоянным и единственным источником средств к существованию внучки.

Как правило, иждивенцами являются нетрудоспособные члены семьи (дети, братья, сестры, внуки, не достигшие 18 лет). Однако братья, сестры и внуки наследодателя, имеющие трудоспособных родителей, не могут быть признаны его иждивенцами. Согласно ч. 1 ст. 65 Семейного кодекса РФ обеспечение интересов детей должно быть предметом основной заботы их родителей. Таким образом, внучка не могла находиться на иждивении своего деда.

У моей мамы 25 мая 2003 г. умер брат. Детей у него не было. В 1977 г. он развелся со своей женой Ольгой. Жили они в двухкомнатной коммунальной квартире (одна комната приватизирована на него, а в другой жила она). Лицевые счета они разделили сразу после развода. После его смерти остались комната и дом в деревне. Сейчас Ольга грозит подать в суд исковое заявление о признании ее наследницей наряду с моей мамой, ссылаясь на ст. 1148 и 1149 ГК РФ. В суде, по ее словам, она сможет доказать, что с 1999 г. находилась у бывшего мужа на иждивении, другого источника доходов не имела. Но ведь брат мамы был инвалидом и получал незначительную пенсию, Ольга же все время работала. Хотелось бы узнать, как быть маме, если в исковом заявлении указаны ложные факты, на что ссылаться в суде?

Уточним, что до 25 ноября 2003 г. суд не вправе рассматривать исковое заявление Ольги, поскольку только в этот день истекает предусмотренный ст. 1154 ГК РФ шестимесячный срок для принятия наследства. Другое дело, что закон никому не запрещает обращаться в суд за защитой своих прав и законных интересов (ст. 11 ГК РФ). Так что Ольга может подать в суд иск, однако судья на основании ст. 136 ГПК РФ вынесет определение об оставлении иска без движения на том основании, что истец не предоставил суду доказательств своих исковых требований (а их и не может быть до тех пор, пока нотариус не оформит и не выдаст наследникам свидетельства о праве собственности на наследство). Об оставлении искового заявления без движения судья извещает лицо, подавшее заявление, и предоставляет ему разумный срок для исправления недостатков.

Как видно из письма, детей у брата Вашей матери (Вашего дяди) нет. Помимо детей, наследниками первой очереди являются супруг и родители наследодателя (ст. 1142 ГК РФ). Если учесть, что Ваш дядя развелся, а родителей Вашей матери и дяди брата на момент его смерти не было в живых, Ваша мать действительно является единственной наследницей по закону (при отсутствии других наследников по закону второй очереди — дедушки и бабушки Вашего дяди).

Согласно ч. 2 ст. 1148 ГК РФ к наследникам по закону относятся граждане, которые не входят в круг наследников, указанных в ст. 1142—1145 ГК РФ, но ко дню открытия наследства, во-первых, являлись нетрудоспособными, во-вторых, не менее года до смерти наследодателя находились на его иждивении, в-третьих, проживали совместно с ним. При наличии других наследников по закону они наследуют вместе и наравне с наследниками той очереди, которая призывается к наследованию.

Как нотариусу по месту открытия наследства, так и судье Ольга должна представить убедительные и достоверные доказательства того, что она нетрудоспособна, т.е. утратила способность к труду временно, на длительный срок или постоянно (например, справку из больницы о прохождении лечения, справку о присвоении группы инвалидности, исключающей возможность работать); регулярно получала от своего бывшего мужа материальную помощь, которая была единственным ее источником доходов; проживала совместно с ним в течение года до его смерти. Последнее будет доказать весьма трудно, поскольку при разводе супруги разделили лицевые счета и каждый проживал в своей комнате. Факт проживания в соседних комнатах, каждая из кото-

490 рых была приватизирована на одного из них, отнюдь не является совместным проживанием. Установленная законом формулировка «проживали совместно с ним» означает проживание на жилой площади наследодателя по его добровольному согласию.

Несмотря на то, что в суде бремя доказывания будет лежать на Ольге, Вам следует обратиться к судье с ходатайствами: об обязанности истца предоставить подлинник трудовой книжки; об истребовании судом информации из Пенсионного Фонда РФ и Фонда социального страхования РФ о том, производились ли за последние несколько лет отчисления (если да, то каким работодателем) на истца. При участии на Вашей стороне адвоката он вправе согласно ст. 6 Закона РФ «Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации» направлять самостоятельные запросы в государственные органы.

Однако начинать судебный процесс Вам следует с истребования выписки из домовой книги, копии финансового лицевого счета и экспликации комнаты Ольги, чтобы доказать, что она зарегистрирована и постоянно проживала на своей площади. Ведь отсутствие одного факта проживания совместно с наследодателем делает невозможным признание лица его изжитвенцем.

После смерти гражданки России осталась двухкомнатная квартира, в которой никто не прописан и не проживает. Завещания она не оставила, наследники — две дочери: гражданка России Мария и гражданка Украины Ольга. Мария ухаживала за матерью до ее смерти, а также понесла расходы, связанные с похоронами. Ольга же не принимала в этом никакого участия, а теперь еще и не собирается оплачивать расходы по содержанию оставшейся в наследство квартиры (коммунальные платежи, налоги). Можно ли принудительно заставить ее оплатить половину понесенных Марией расходов? В каком размере должны будут дочери уплатить налог при наследовании, если по оценке БТИ квартира стоит 420 тыс. руб? Поскольку совместное проживание в квартире сестер невозможно, может ли Мария претендовать на всю квартиру с выплатой Ольге половины ее стоимости?

В соответствии со ст. 1142 ГК РФ дети умершего являются наследниками первой очереди и наследуют его имущество в равных долях. Таким образом, Мария и Ольга унаследовали квар-

ру своей матери и приобрели на нее право общей долевой собственности (ст. 1164 ГК РФ). 491

Согласно ч. 1 ст. 1174 ГК РФ необходимые расходы, вызванные предсмертной болезнью наследодателя, расходы на оплату погребения, на охрану наследства и управление им, а также расходы, связанные с исполнением завещания, возмещаются за счет наследства в пределах его стоимости. Такие требования могут быть предъявлены к наследникам, принявшим наследство, а до его принятия — к исполнителю завещания или к наследственному имуществу, причем расходы возмещаются до уплаты долгов кредиторам наследодателя и в пределах стоимости перешедшего к каждому из наследников имущества. В подтверждение расходов должны быть представлены бесспорные письменные доказательства произведенных затрат (счета, справки лечебных учреждений, вступившие в законную силу решения суда); свидетельские показания не могут быть использованы в качестве доказательств. Все расходы возмещаются по письменному заявлению наследника. В соответствии со ст. 69 Основ законодательства РФ о нотариате нотариус по месту открытия наследства до принятия наследства наследниками дает распоряжение об оплате за счет наследственного имущества понесенных расходов. Таким образом, Ольга должна возместить сестре половину понесенных ею расходов на лечение и похороны матери. Если Ольга откажется это сделать, Мария может предъявить сестре иск о возмещении половины расходов.

Что касается преимущественного права Марии на квартиру при разделе наследства, то законодатель в ст. 1168 ГК РФ предусмотрел три случая возникновения такого права. Согласно ч. 1 ст. 1168 ГК РФ наследник, обладавший совместно с наследодателем правом общей собственности на неделимую вещь (ст. 133 ГК РФ), доля в праве на которую входит в состав наследства, имеет при разделе наследства преимущественное право на получение в счет наследственной доли вещи, находившейся в общей собственности, перед наследниками, которые ранее не являлись участниками общей собственности, независимо от того, пользовались они этой вещью или нет. Согласно ч. 2 ст. 1168 ГК РФ наследник, постоянно пользовавшийся неделимой вещью, входящей в состав наследства, имеет при разделе наследства преимущественное право на получение в счет своей наследственной доли этой вещи перед наследниками, не пользовавшимися этой вещью и не являвшимися ранее участниками общей собственности на нее. В соответствии с ч. 3 ст. 1168 ГК РФ, если в состав наследства входит

492 *жилое помещение (жилой дом, квартира), раздел которого в натуре невозможен, при разделе наследства наследники, проживавшие в жилом помещении ко дню открытия наследства и не имеющие иного жилого помещения, имеют перед другими наследниками, не являющимися собственниками жилого помещения, входящего в состав наследства, преимущественное право на получение в счет их наследственных долей этого жилого помещения. В своем письме Вы пишете, с одной стороны, что Мария ухаживала за матерью до ее смерти, а с другой, что в квартире никто не прописан и не проживает. Из этого следует вывод: к Вашей ситуации не подходит ни один из предусмотренных ст. 1168 ГК РФ вариантов, следовательно, Мария не имеет преимущественного права на квартиру.*

В соответствии с российским законодательством налогообложение происходит по месту открытия наследства. Поскольку квартира находится на территории Российской Федерации, то действует Закон РФ от 12 декабря 1991г. № 2020-1 «О налоге с имущества, переходящего в порядке наследования или дарения», который не установил какие-либо исключения для лиц, не имеющих гражданства Российской Федерации. Статья 5 Закона содержит положение о том, что налог взимается в случаях, если общая стоимость переходящего в собственность физического лица имущества на день открытия наследства превышает 850-кратный установленный законом МРОТ

С 1 мая 2002 г. минимальный размер оплаты труда составляет 450 рублей в месяц и применяется исключительно для оплаты труда, а также для определения размеров пособий по временной нетрудоспособности и выплат в возмещение вреда, причиненного увечьем или иным повреждением здоровья, связанными с исполнением трудовых обязанностей. При исчислении налогов, пошлин и штрафов МРОТ равен 100 руб.

Налог на квартиру считается следующим образом: 420 руб. составляет 4 200 МРОТ, что превышает 2 550-кратный установленный Законом размер минимальной месячной оплаты труда. В этом случае наследники первой очереди платят 127,5 МРОТ и 15% от стоимости имущества, превышающей 2550 кратный минимальный размер оплаты труда.

$4200 \text{ МРОТ} - 2550 \text{ МРОТ} = 1650 \text{ МРОТ}$; $1650 \text{ МРОТ} \times 15\% = 247,5 \text{ МРОТ}$; $247,5 \text{ МРОТ} = 24750 \text{ руб.}$; $127,5 \text{ МРОТ} = 12750 \text{ руб.}$; $24750 \text{ руб.} + 12750 \text{ руб.} = 37500 \text{ руб.}$ Таким образом, каждая дочь обязана будет уплатить налог на свою половину квартиры вразмере 18750 руб. ($37500 : 2$).

Режим совместного использования собственности урегулирован гл. 16 ГК РФ. В соответствии с ней распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников. При недостижении участниками долевой собственности соглашения о способе и условиях совместного пользования имуществом или его раздела спор решается в судебном порядке. Исковое заявление о разделе наследственного имущества подается одним из наследников в суд по месту открытия наследства. Наследник-истец излагает и обосновывает свои требования по разделу имущества. Наследник-ответчик вправе написать отзыв на иск, в котором обосновывает свои возражения и предлагает другой способ раздела имущества. Судья, выслушав доводы сторон и рассмотрев все имеющиеся по делу обстоятельства и доказательства, выносит определение о полном или частичном удовлетворении иска, либо об отказе в удовлетворении, либо выходит за пределы исковых требований, если признает это необходимым для защиты прав и охраняемых законом интересов истца, а также в других случаях, установленных законом.

Расскажите, пожалуйста, какие документы представляются на государственную регистрацию договора купли-продажи недвижимого имущества, в частности, квартиры?

В соответствии с п. 1 ст. 551 ГК РФ переход права собственности к покупателю по договору продажи недвижимости подлежит государственной регистрации. Договор продажи и переход права считаются зарегистрированными со дня внесения записей соответственно о договоре продажи и о переходе права в Единый государственный реестр прав (п. 3 ст. 2, п. 7 ст. 16 Закона РФ от 21 июля 1997 г. № 122 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»). Согласно ст. 251 ГК РФ договор продажи доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение, а также переход доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение, приобретаемой на основании договора продажи доли, также подлежат государственной регистрации.

В соответствии с п. 4 Инструкции о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи на государственную регистрацию договора продажи в соответствии со ст. 16 и 17 Закона о государственной регистрации в орган, осуществляющий го-

494 государственную регистрацию недвижимого имущества, предоставляются следующие документы:

1) заявление о государственной регистрации договора продажи (п. 1 ст. 16 Закона);

2) подлинный платежный документ, подтверждающий внесение платы за государственную регистрацию договора продажи (п. 1 ст. 13, п. 4 ст. 16, п. 5 ст. 18 Закона), который с отметкой «погашено» после проведения государственной регистрации возвращается заявителю, и его копия (для помещения в дело правоустанавливающих документов);

3) подлинники (для предъявления) и копии (для приобщения к делу правоустанавливающих документов) учредительных документов юридического лица со всеми действующими изменениями и дополнениями, свидетельства о регистрации юридического лица (если в деле правоустанавливающих документов уже имеются копии указанных документов, то возможно представление справки об отсутствии зарегистрированных изменений и дополнений учредительных документов, удостоверенной соответствующим органом по регистрации юридических лиц), документа о постановке на учет юридического лица как налогоплательщика (п. 4 ст. 16, п. 5 ст. 18 Закона, п. 18 Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденных постановлением Правительства РФ от 18 февраля 1998 г. № 219);

4) подлинники и копии документа, подтверждающего полномочия лица, заключившего договор от имени юридического лица, документа, подтверждающего полномочия представителя юридического лица действовать от имени юридического лица при проведении государственной регистрации;

5) подлинник и копия правоустанавливающего документа, подтверждающего право собственности продавца на отчуждаемое жилое помещение;

6) удостоверенные органами (организациями), осуществляющими государственный учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимости на территории регистрационного округа, подлинники плана жилого помещения и документа, содержащего описание жилого помещения, в случаях, когда представленный на государственную регистрацию план жилого помещения не содержит всех сведений, необходимых для заполнения раздела Единого государственного реестра прав, а также копии названных документов (п. 1 ст. 17, пп. 4 и 5 ст. 18 Закона, п. 23 Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущест

во и сделок с ним, утвержденных постановлением Правительства РФ от 18 февраля 1998 г. № 219);

7) подлинники договора продажи (как минимум в количестве, равном числу сторон договора) и копия договора продажи либо по усмотрению заявителя еще один подлинный экземпляр договора продажи (для приобщения к делу правоустанавливающих документов);

8) подлинник и копия справки о лицах, имеющих право пользования жилым помещением с указанием этого права, заверенная должностным лицом, ответственным за регистрацию граждан по месту пребывания и месту жительства (п. 1 ст. 558 ГК РФ).

Физическое лицо (в том числе представитель юридического лица) предъявляет документ, удостоверяющий личность (п. 4 ст. 16 Закона о государственной регистрации). При этом копия документа, удостоверяющего личность, не представляется.

При государственной регистрации договора продажи доли в праве общей совместной собственности на жилое помещение необходимо также представление документов, предусмотренных п. 1 ст. 24 Закона о государственной регистрации.

Заявление о государственной регистрации договора продажи представляется в единственном подлинном экземпляре, который после государственной регистрации договора продажи помещается в дело правоустанавливающих документов. Заявление о государственной регистрации договора продажи представляется продавцом (правообладателем) и (или) покупателем (п. 1 ст. 16 Закона о государственной регистрации), лицом, действующим на основании оформленной надлежащим образом доверенности, выданной правообладателем (продавцом) или покупателем жилого помещения (п. 1 ст. 16 Закона). Заявление может быть представлено также лицом (лицами), действующим от имени правообладателя (продавца) или покупателя в случаях, предусмотренных федеральным законом, в том числе: родителями (усыновителями, опекунами) от имени несовершеннолетних, не достигших 14 лет (ст. 28 ГК РФ); опекунами от имени граждан, признанных судом недееспособными (ст. 29 ГК РФ).

Заявления о государственной регистрации договора продажи, совершенного в простой письменной форме, представляют и продавец, и покупатель (их представители).

Заявление о государственной регистрации договора продажи, совершенного в нотариальной форме, в соответствии с п. 1 ст. 16 Закона о государственной регистрации, может быть представлено или продавцом, или покупателем (их представителями), что

496 не исключает права второй стороны также представить заявление о государственной регистрации договора.

В случаях, когда на одной из сторон договора продажи выступают несколько лиц — участников общей долевой собственности (лиц, приобретающих жилое помещение в общую долевую **собственность**), заявления о государственной регистрации подают все участвующие в сделке на стороне продавца (или покупателя) лица. В указанных случаях названные лица (то есть лица, действующие на стороне покупателя или продавца) могут представить отдельные заявления или составить и подписать одно заявление о государственной регистрации договора продажи.

При этом независимо от того, представили ли заявления о государственной регистрации обе стороны договора продажи или только одна сторона договора продажи, участвуют ли в договоре продажи на стороне продавца или покупателя несколько лиц, учреждением юстиции по регистрации прав совершается одно регистрационное действие — государственная регистрация договора продажи, в связи с чем плата за государственную регистрацию договора продажи взимается однократно.

В заявлении указывается следующее: данные о продавце (покупателе), указанные в п. 18 Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденных постановлением Правительства РФ от 18 февраля 1998 г. № 219; цель обращения заявителя (то есть проведение государственной регистрации договора продажи); наименование и реквизиты договора продажи; данные о жилом помещении (адрес, наименование, кадастровый номер объекта, если он известен заявителю); подпись заявителя и дата подписания заявления.

Если заявителем является не правообладатель (или покупатель), а лицо, действующее от его имени, то заявление составляется от имени указанного лица (заявителя). Названным лицом в заявлении дополнительно указываются основания, по которым оно действует от имени продавца (или покупателя), а также данные о себе, о продавце (или покупателе), определенные п. 18 Правилами ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 18 февраля 1998 г. № 219.

В случае, если нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации установлены различные размеры платы за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в зависимости от сроков ее проведения, в заявлении указывается срок проведения государственной регистрации договора продажи (ст. 11 Закона о государственной регистрации, п. 3

постановления Правительства РФ от 26 февраля 1998 г. <<Об ус- 497
тановлении максимального размера платы за государственную ре-
гистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним за предос-
тавление информации о зарегистрированных правах> № 248).

Согласно п. 6 Инструкции о порядке государственной регист-
рации договоров купли-продажи и перехода права собственности
на жилые помещения (утверждена приказом Минюста РФ от
6 августа 2001 г. № 233) представление на государственную ре-
гистрацию договора продажи подлинного экземпляра правоуста-
навливающего документа, подтверждающего право собствен-
ности продавца, а также его копии (для приобщения к делу правоус-
танавливающих документов) требуется в случае, если право на
данное жилое помещение возникло у продавца до момента введе-
ния в действие Закона о государственной регистрации и запись о
нем отсутствует в Едином государственном реестре прав. При
этом учреждение юстиции по регистрации прав в порядке, уста-
новленном п. 3 ст. 8 Закона о государственной регистрации, за-
прашивает у органа, который до введения в действие данного За-
кона осуществлял регистрацию прав на жилые помещения, инфор-
мацию о наличии (или отсутствии) ограничений (обременении)
права продавца, если само учреждение юстиции по регистрации
прав такой информацией не располагает. Указанная информация
(то есть документ, составленный и удостоверенный соответст-
вующим органом) может быть представлена и заявителем.

В соответствии со ст. 420, 549 ГК РФ в договоре продажи
указываются стороны договора, а также определяются следую-
щие условия:

1) предмет договора, в том числе данные, определяющие рас-
положение жилого дома (части жилого дома) на соответствующ-
ем земельном участке, квартиры (части квартиры) в составе
многоквартирного жилого дома (ст. 432 и 554 ГК РФ);

2) цена жилого помещения, установленная соглашением сто-
рон договора (допускается указание цены в рублевом эквиваленте
суммы, определенной в иностранной валюте или условных денеж-
ных единицах (ст. 317 ГК РФ), указание цены за единицу площа-
ди, в связи с чем цена жилого помещения определяется исходя из
его площади (ст. 555 ГК РФ), а при продаже жилого помещения
в кредит с условием о рассрочке платежа указываются цена, по-
рядок, сроки и размеры платежей (ст. 489 ГК РФ);

3) перечень лиц, проживающих в жилом помещении, которые
сохраняют право пользования этим жилым помещением после его
приобретения покупателем, если иное не установлено федераль-

498 ным законом, с указанием их прав на пользование жилым помещением (ст. 292 и 558 ГК РФ).

Если договор продажи заключен не собственником жилого помещения или не покупателем, то в данном договоре указываются основания, по которым определенное в договоре продажи лицо (лица) действует от имени правообладателя (продавца) или покупателя.

Если от имени правообладателя действует доверительный управляющий (ст. 38, 41, 1012 ГК РФ), то названный управляющий заключает договор от своего имени. При этом в договоре продажи указывается, что доверительный управляющий действует в качестве такого управляющего. Согласно п. 3 ст. 1012 ГК РФ данное условие считается соблюденным, если в договоре продажи после имени или наименования доверительного управляющего сделана пометка «Д.У.». Если право продавца ограничено (обременено), это отражается в договоре. При отсутствии в договоре указания на наличие таких ограничений (обременении) имеется основание для отказа в государственной регистрации договора продажи, поскольку лицо, которое имеет права, ограниченные определенными условиями, составило документ без указания этих условий (п. 1 ст. 20 Закона о государственной регистрации).

Согласно п. 8 Инструкции о порядке государственной регистрации договоров купли продажи и перехода права собственности на жилые помещения (утверждена приказом Минюста РФ от 6 августа 2001 г. №233) в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации (п. 2 ст. 17 Закона о государственной регистрации), на государственную регистрацию договора продажи представляются и иные документы (подлинники и копии), в том числе:

1) оформленная в установленном законом порядке доверенность на заключение договора, если одной из сторон договора является лицо, действующее на основании доверенности, выданной правообладателем или покупателем, и (или) на представление интересов стороны договора продажи при проведении государственной регистрации;

2) разрешение органа опеки и попечительства, если отчуждаемое жилое помещение находится в собственности несовершеннолетних, ограниченно дееспособных или недееспособных лиц или в отчуждаемом жилом помещении проживают несовершеннолетние члены семьи собственника;

3) письменное согласие родителей, усыновителей или попечителей, если продавцом (правообладателем) или покупателем является несовершеннолетний в возрасте от 14 до 18 лет;

4) письменное согласие попечителя, если продавцом (правообладателем) или покупателем является лицо, ограниченное в дееспособности;

5) письменное согласие получателя ренты, если отчуждаемое жилое помещение было передано продавцу в обеспечение пожизненного содержания;

б) нотариально удостоверенное согласие супруга продавца, если продавцом является один из супругов, а жилое помещение находится в общей совместной собственности супругов (ст. 35 СК РФ);

7) нотариально удостоверенное согласие супруга покупателя, если покупателем является один из супругов, а жилое помещение приобретается в общую совместную собственность супругов;

8) подлинник и копия договора о доверительном управлении имуществом (жилым помещением), если жилым помещением распоряжается доверительный управляющий и в Едином государственном реестре прав отсутствует запись о наличии указанного обременения прав правообладателя, или только подлинник названного договора, когда в Едином государственном реестре прав имеется запись о наличии указанного обременения прав правообладателя;

9) подлинник и копия договора поручения, если жилым помещением распоряжается поверенный;

10) иные документы, предусмотренные законодательством России и необходимые для проведения правовой экспертизы и проверки законности договора продажи.

Согласно п. 10 Инструкции о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения (утверждена приказом Минюста РФ от 6 августа 2001 г. № 233) для проведения государственной регистрации перехода права заявителями наряду с документами, указанными в п. 4 данной Инструкции, дополнительно предоставляются:

1) заявление покупателя о государственной регистрации его права собственности и заявление продавца о государственной регистрации перехода права собственности к покупателю в случае, если договор совершен в простой письменной форме;



2) заявление покупателя или продавца, если договор продажи совершен в нотариальной форме, о государственной регистрации перехода права от продавца к покупателю и права покупателя;

3) подлинный платежный документ, подтверждающий **внесение** платы за государственную регистрацию перехода права, который с отметкой «погашено» после проведения государственной регистрации возвращается заявителю, и его копия (для **помещения** в дело правоустанавливающих документов);

4) подлинные экземпляры, а также копии документов, подтверждающих выполнение условий в случаях, когда договор продажи совершен под условием;

5) иные документы, представление которых предусмотрено законодательством Российской Федерации.

В каких случаях и на какой срок государственный регистратор имеет право приостановить государственную регистрацию?

Приостановление государственной регистрации возможно как по инициативе правообладателя, так и по инициативе учреждения юстиции. Согласно ст. 19 Закона РФ от 21 июля 1997г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122 ФЗ при возникновении у регистратора прав на недвижимое имущество и сделок с ним сомнений в наличии оснований для государственной регистрации прав в течение месяца он обязан принять необходимые меры по получению дополнительных сведений.

Сомнения могут возникнуть после приема документов на стадии их правовой экспертизы или установления отсутствия противоречий между заявляемыми и уже зарегистрированными правами на данный объект. В частности, сомнения могут возникнуть по поводу содержания представленных на заключение документов, по поводу самих прав на объект недвижимости. по поводу правомочности как **самого** заявителя, так и его представителя участвовать в процедуре регистрации и т. п.

Учреждение юстиции при необходимости представления дополнительных материалов немедленно извещает об этом в письменном виде заявителя, который вправе представить дополнительные доказательства наличия у него прав на объект. При непредставлении либо несвоевременном представлении доказательств в течение общего месячного срока регистрации может последовать отказ в государственной регистрации.

Любое приостановление течения срока означает приостановление действия этого срока. В соответствии с п. 3 ст. 13 Закона о государственной регистрации общий срок государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней ограничен одним месяцем. Таким образом, общий срок регистрации прав на недвижимое имущество с учетом ее приостановления по инициативе регистратора не может превышать двух месяцев с момента подачи заявления на регистрацию.

При направлении документов на подтверждение их подлинности регистратор обязан письменно уведомить заявителя не только о приостановлении регистрации, но и об основаниях принятия такого решения. О приостановлении регистрации в книге учета документов должна быть сделана соответствующая запись (п. 10 Правил ведения книг учета документов и дел правоустанавливающих документов при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденных приказом Минюста, Мингосимущества и Министерства по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 22 июля 1998 г. № 83/172/23).

Ко второму виду оснований приостановления регистрации относятся основания, изложенные в письменном заявлении правообладателя или уполномоченного им лица. К числу причин, которые могут быть признаны регистратором уважительными и повлечь за собой решение о приостановлении, могут быть отнесены лишь исключительные. По аналогии с нормами ГПК РФ к ним могут быть отнесены: смерть гражданина, если спорное правоотношение допускает правопреемство; прекращение существования юридического лица либо его реорганизация; утрата гражданином дееспособности; нахождение гражданина в длительной служебной командировке.

Одним из оснований для приостановления государственной регистрации в этом случае может служить заявление правообладателя о том, что в суде рассматривается спор по поводу прав на недвижимость, являющуюся объектом государственной регистрации.

Заявление о приостановлении регистрации должно подаваться в письменной форме до истечения месячного срока на проведение регистрации, установленного п. 3 ст. 13 Закона о государственной регистрации. Регистратор обязан в кратчайший срок рассмотреть заявление и вынести письменное решение об удовлетворении ходатайства либо о его отклонении.



В случае удовлетворения заявления регистратор обязан указать срок приостановления регистрации, который не может превышать трех месяцев, и о принятом решении известить правообладателей. О приостановлении регистрации по инициативе правообладателя должна быть сделана соответствующая запись в книге учета документов (п. 10 Правил ведения книг учета документов и дел правоустанавливающих документов при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним). Таким образом, общий срок государственной регистрации в данном случае с учетом времени ее приостановления не должен превышать четырех месяцев со дня подачи заявления и документов на регистрацию.

В п. 4 ст. 13 Закона о государственной регистрации содержится третье основание для приостановления государственной регистрации — в случаях, когда об этом имеется определение или решение суда. Закон предусматривает, что судебный акт о приостановлении регистрации может быть вынесен в порядке, установленном законодательством.

Согласно ГПК РФ к таким актам относятся:

- а) определение суда об обеспечении иска;*
- б) постановление (определение) должностных лиц, которым предоставлено право принесения протеста в порядке надзора, о приостановлении исполнения соответствующих решений (определений, постановлений) судов;*
- в) определение суда о приостановлении исполнительного производства.*

Свое письмо я разбила на три вопроса, они взаимосвязаны между собой, Речь идет о нашей квартире:

1) В 1984 г. сын был выписан, так как после окончания десятого класса поступил в институт, затем служил в Советской Армии, женился, переехал с женой и сыном в 1989 г. из Томска, где они учились, в Омск, куда ее направили на работу по распределению после института. Там и проживают. Мы с мужем в октябре 1992 г. приватизировали квартиру, в ордер которой сын вписан, на двоих. Судом он не был лишен права пользования квартирой, договор найма с ним также не был расторгнут. В администрации города от сына также не требовали согласия или отказа от приватизации. Вопрос та-

ков: действительно ли такая приватизация? Имеет ли значение место жительства сына?

2) В феврале 2003 г. мы с мужем квартиру продали также без ведома сына. Он подал в суд иски о признании недействительными договоров приватизации и купли-продажи. Суд от 21 июня 2004 г. в требованиях отказал, мотивируя это тем, что: а) сын в 1984 г. выписан из квартиры на постоянное место жительства; б) 1 февраля 2001 г. он участвовал в приватизации в Омске, а это значит, что его права на момент рассмотрения иска (21 июня 2004 г.) не нарушены (проигнорирован тот факт, что предметом судебного разбирательства была приватизация от 1992 г.). Вопрос: нарушены ли права сына? Можно ли признать недействительным договор приватизации?

3) 3 апреля 2003 г. мы с мужем подали в Департамент по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним заявление о приостановлении регистрации договора купли-продажи в связи с подачей в суд иска о признании договора купли-продажи от 28 февраля 2003 г. недействительным. Однако уже 4 апреля 2003 г. сделка была зарегистрирована. Суд считает, что в ст. 19 Федерального закона «О государственной регистрации прав» от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ такое основание не предусмотрено. Однако п. 3 ст. 19, п. 2 ст. 28 этого же Закона и ст. 1 ГКРФ, предусматривающая свободу договора, говорят об обратном. Вопрос: правы ли Департамент и суд, проигнорировав наше заявление?

Несмотря на то что сын был выписан, он в соответствии со ст. 60 Жилищного Кодекса РСФСР от 24 июня 1983 г. (с последними изменениями от 17 апреля 2001 года) сохраняет право пользования жилым помещением на время: выезда в другую местность в связи с учебой — в течение всего срока обучения; призыва в Вооруженные Силы — в течение всего времени прохождения службы. В соответствии с Инструкцией Минюста СССР, Госкомтруда СССР и МВД СССР от 20 января 1989 г. «О порядке сохранения за гражданами, временно отсутствующими по условиям и характеру работы, жилого помещения в месте постоянного жительства» временно отсутствующие граждане, за кото-

504 рыми сохраняется жилое помещение, пользуются всеми правами и несут все обязанности в отношении этого помещения, которыми они пользовались до выезда в течение всего срока, на который за ними сохраняется жилое помещение (п. 5). Вы пишете, что в 1989 г. сын с женой и ребенком поселились в Омске, куда получила направление жена. Жилое помещение им было, наверняка, предоставлено, поскольку по законодательству молодому специалисту, направленному в другую местность на работу, должно быть предоставлено жилье. А в соответствии с п. 12 все той же Инструкции Минюста СССР, Госкомтруда СССР и МВД СССР «при получении временно отсутствующими гражданами жилой площади, вселении их на жилую площадь членов семьи, а также в иных случаях обеспечения временно отсутствующего гражданина жилой площадью для постоянного жительства право пользования ранее занимаемым жилым помещением, из которого он выбыл, утрачивается». Соответственно, с момента прописки Вашего сына в качестве члена семьи (ведь в письме Вы указали, что именно жена получила распределение после института) в предоставленном в Омске жилом помещении для постоянного проживания, сын утрачивает право пользования своим прежним местом жительства. До этого же момента (учеба в институте, служба в армии, когда не было именно постоянного места жительства) сын сохранял право пользования жильем. Причем органы, осуществляющие прописку сына и его семьи в Омске, должны были проинформировать органы по месту прежнего жительства сына о прописке его в предоставленное в постоянное пользование жилое помещение (приобретенный в личную собственность дом или квартиру) либо о прописке в качестве члена семьи на жилую площадь других лиц. Квартиру Вы приватизировали в октябре 1992 г., а значит, прошло около трех лет с того момента, как у сына прекратились какие бы то ни было права и, соответственно, обязанности по отношению к Вашей квартире (ведь он прописан в постоянном месте жительства в Омске). Вот и ответ на Ваш вопрос: приватизация действительна. И никакого согласия сына не требуется. Странно только, что местная администрация оставалась пассивной стороной в этом вопросе.

Что же касается ответа на второй вопрос, то он вытекает из ответа на первый. Действительно, сын, подавая в суд иски о признании договоров купли-продажи и приватизации недействительными, ничего не добьется. Суд от 21 июня 2004 г. вынес законное решение, отказав в требованиях истцу (Вашему сыну). Как ни странно, мотивируя неправильными датами. Сын выписан

в 1984 г. не на постоянное место жительства: он учился и служил в армии. Реальная прописка на постоянное место проживания осуществилась только в 1989 г. Что же касается утверждения суда о том, что после участия сына в приватизации в феврале 2003 г. его права (как Вы пишете, на момент рассмотрения иска 21 июня 2004 г.) уже не нарушены, то это очевидная ошибка. В соответствии с Федеральным Законом «О приватизации жилищного фонда в РФ» от 4 июля 1991 г. приватизация жилья — это «бесплатная передача в собственность граждан на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде» (ст. 1). Соответственно, главная цель приватизации — изменение статуса лиц, проживающих в помещении, перевод их из разряда пользователей всеми предоставляемыми государством благами в категорию собственников: владеющих, пользующихся помещением и, главное, имеющих право распоряжаться им (продавать, менять, наследовать и т.д.) в соответствии со своими личными интересами. Вот главная цель приватизации жилищного фонда! Права сына были не нарушены еще осенью 1992 г., во время приватизации Вами и Вашим мужем квартиры, поскольку, как было сказано выше, он был прописан в 1989 г. на постоянное место жительства. Ответ на второй вопрос таков: права сына не нарушены и, естественно, приватизация законна.

Что же касается ответа на третий вопрос, то, действительно, по статьям закона (приведенным Вами в письме) заявление о приостановлении регистрации договора купли-продажи должно было приостановить совершающуюся процедуру, однако на следующий же день договор был зарегистрирован Департаментом. На практике такое случается довольно часто. Сам по себе официальный отказ в приостановлении регистрации, равно как и игнорирование заявления о приостановлении регистрации (в Вашем случае) не могут быть самостоятельным предметом судебного обжалования. Обжалован может быть последовавший за этим отказ в регистрации прав. Также самостоятельным основанием приостановления регистрации является определение или решение суда. В этом случае регистрация приостанавливается на срок, указанный в решении или определении.

Если права на недвижимое имущество оспариваются в судебном порядке, регистратор прав делает запись о том, что в отношении данных прав заявлено право требования со стороны конкретного лица. Основанием для внесения такой записи может

506 *быть надлежаще заверенная копия определения судьи о принятии соответствующего искового заявления к производству либо справка из суда о нахождении в его производстве соответствующего дела.*

Могу ли я завещать свою квартиру жене, но без права продажи, а с условием передачи квартиры после смерти жены моему сыну от первого брака?

Согласно ст. 1137 ч. 3 Гражданского кодекса РФ завещатель вправе возложить на наследника исполнение за счет наследства какой либо обязанности имущественного характера в пользу одного или нескольких лиц (отказополучателей), которые приобретают право требовать этой обязанности (завещательный отказ). Предметом завещательного отказа может быть передача отказополучателю в собственность, во владение или в пользование вещи, входящей в состав наследства. В частности, на наследника, к которому переходит жилой дом, квартира или иное жилое помещение, Вы можете возложить обязанность предоставить другому лицу на период жизни этого лица право пользования этим помещением.

В Вашей ситуации следует завещать свою квартиру сыну с предоставлением права пожизненного пользования Вашей жене. Вы, к сожалению, не можете завещать квартиру жене с условием перехода права собственности на недвижимость к сыну после ее смерти, так как данную сделку она сможет заключить только в течение своей жизни. При последующем переходе права собственности на квартиру к другому лицу право пользования этой квартирой, предоставленное по завещательному отказу, сохраняет силу (ст. 1137 ГК). Иными словами, в случае продажи квартиры Вашим сыном право пользования квартирой в любом случае останется за женой. Завещательный отказ должен быть установлен в завещании. Право на получение завещательного отказа действует в течение трех лет с момента смерти наследодателя и не переходит к другим лицам. Иными словами, Ваша жена может воспользоваться завещательным отказом до истечения трех лет с момента Вашей смерти. После истечения этого срока, если же на не воспользуется предоставленным ей по завещанию правом, завещательный отказ теряет свою силу. Из вышеизложенного следует, что Вы вправе завещать свою квартиру сыну и наложить на него обязанность предоставить Вашей жене право пожизненного пользования квартирой.

28

глава

ПРАВИЛА И НОРМЫ ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 179 были утверждены Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (постановление зарегистрировано Министерством юстиции РФ 15 октября 2003 г.). Этим же постановлением признан утратившим силу приказ Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 5 января 1989 г. № 8 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

Как указано в новых Правилах, они разработаны в соответствии с Законом РФ от 24 декабря 1992 г. № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики». Правила определяют порядок эксплуатации, проведения капитального ремонта и реконструкции объектов жилищно-коммунального хозяйства, обеспечения сохранности жилищного фонда и его технической инвентаризации и являются обязательными для органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов государственного контроля и надзора и органов местного самоуправления.

Расскажите, пожалуйста, о недавно принятых новых Правилах и нормах технической эксплуатации жилищного фонда. Слышала, что они предусматривают прямо-таки драконовские меры. Так ли это и что изменилось по существу?

Действительно, новые Правила гораздо жестче регламентируют многие вопросы и содержат немало норм, налагающих дополнительные обязанности на собственников и нанимателей помещений. Рассмотрим наиболее существенные нововведения. Согласно п. 1.7.1 Правил «переоборудование жилых и нежилых помещений в жилых домах допускается проводить после получения соответствующих разрешений в установленном порядке». Переоборудование жилых помещений может включать: установку бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов, перенос нагревательных, сантехнических и газовых приборов, устройство новых и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, «джакузи», стиральных ма-

508 шин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения. Таким образом, разрешение требуется, в частности, на установку стиральной машины, замену любых труб внутри квартиры (газовых, водопроводных, труб системы отопления), т.е. на те операции, которые ранее жильцы не были обязаны ни с кем согласовывать.

Перепланировка жилых помещений может включать: перенос и разборку перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, устройство или переоборудование существующих тамбуров. Как видим, согласование требуется теперь и для существенных изменений планировки квартиры, и для самых незначительных — например, для переноса и устройства дверных проемов. Согласно п. 1.7.4 Правил наниматель, допустивший самовольное переустройство жилого и подсобного помещений, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно технического и иного оборудования, обязан привести это помещение в прежнее состояние.

Отныне инженерно-технические работники «вовремя периодических осмотров жилых и подсобных помещений и наладок инженерного оборудования должны обращать внимание на техническое состояние ограждающих конструкций и оборудования, температурно-влажностный режим и санитарное состояние в помещениях» (п. 3.1.1 Правил).

Жильцам предписывается содержать помещения «в чистоте при температуре, влажности воздуха и кратности воздухообмена в соответствии с установленными требованиями. Устранение конденсата на трубах и канализации в санитарных узлах и кухнях следует достигать частым проветриванием помещений при полностью открытых вентиляционных отверстиях» (п. 3.1.2 Правил).

Для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен жильцам не рекомендуется: устанавливать вплотную к наружным стенам громоздкую мебель, особенно в наружных углах; вешать на наружные стены ковры и картины в первые два года эксплуатации жилья. Не допускается использование газовых и электрических плит для обогрева помещений (п.3.1.4 Правил).

Следует уточнить, что перечисленные в п. 3.1.2 и 3.1.4 Правил обязанности установлены без четкого указания на субъекта,

который должен их выполнять, но по смыслу очевидно, что они 509
возлагаются на собственника или квартиросъемщика жилья.

Еще одно строгое предписание содержится в п. 3.5.8 Правил. Организации по обслуживанию жилищного фонда следят за недопущением:

- загромождения балконов предметами домашнего обихода (мебелью, тарой, дровами);

- вывешивания белья, одежды, ковров и прочих предметов на свободных земельных участках, выходящих на городской проезд;

- мытья автомашин на придомовой территории;

- самостоятельного строительства мелких дворовых построек (гаражей, оград), переоборудования балконов и лоджий;

- окрашивания оконных переплетов с наружной стороны краской или использования пластиковых окон, отличающихся по цвету от установленного для данного здания;

- загромождения дворовой территории металлическим ломом, строительным и бытовым мусором, шлаком, золой и другими отходами;

- выливания во дворы помоев, выбрасывания пищевых и других отходов, мусора и навоза, а также закапывания или сжигания его во дворах;

- крепления к стенам зданий различных растяжек, подвесок, вывесок, указателей (флажштоков и других устройств), установки кондиционеров и спутниковых антенн без соответствующего разрешения.

Если резюмировать вышесказанное, то, например, собственник, решивший застеклить свою лоджию алюминиевыми раздвижными конструкциями и поставить кондиционер в своей приватизированной квартире, обязан получить соответствующее разрешение, т.е. вводится даже не уведомительный, а разрешительный порядок. Даже если бы получение такого разрешения носило уведомительный характер, неизбежно возникала проблема ограничения прав пользования жильцом своей собственностью, поскольку подобное ограничение может быть введено только федеральным законом. Введение разрешительного порядка является, по сути, незаконным, поскольку противоречит ст. 35 Конституции РФ. Думается, что новые Правила вскоре станут предметом рассмотрения Конституционного Суда РФ.

Государственный контроль за соблюдением всеми участниками жилищных отношений новых Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда осуществляется Государственной жилищной инспекцией РФ согласно постановлению Правительства

510 ва РФ от 26 сентября 1994 г. № 1086 «Об утверждении Положения о Государственной жилищной инспекции Российской Федерации»¹.

Какие сейчас действуют правила содержания балконов, лоджий и эркеров? Что делать и куда обращаться, если, например, квартиросъемщик обнаружил трещины на своем балконе? И еще один вопрос. Слышала, что теперь балконные цветочные ящики во всем доме должны быть одинакового цвета и размера. Это что, шутка?

Новые Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 179, дают прямые ответы на поставленные вопросы. Согласно п. 4.2.4.1 Правил работники организаций по обслуживанию жилищного фонда «обязаны систематически проверять правильность использования балконов, эркеров и лоджий, не допускать размещения в них громоздких и тяжелых вещей, их захламления и загрязнения. Необходимо регулярно разъяснять нанимателям, арендаторам и собственникам жилых помещений и ответственным за коммунальную квартиру правила содержания балконов, эркеров и лоджий».

В соответствии с п. 4.2.4.2 Правил при обнаружении признаков повреждения несущих конструкций балконов, лоджий, козырьков и эркеров работники организаций по обслуживанию жилищного фонда должны принять срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций. Однако конкретных сроков проведения этих мер Положение не предусматривает.

С целью предотвращения разрушения краев балконной (лоджии) плиты или трещин между балконной (лоджии) плитой и стенами из-за попадания атмосферной влаги, металлический слив должен устанавливаться в паз коробки, ширина его должна быть не менее $\frac{1}{5}$ толщины плиты и он должен быть заведен под гидроизоляционный слой. Уклон балконной (лоджии) плиты должен быть не менее 3% от стен здания с устройством отвода воды металлическим фартуком или за железненной плитой с капельником с выносом не менее 3–5 см, в торце слив должен быть заде

¹ См.: СЗ РФ 1994. №23. Ст. 2566; 1995. №10. Ст. 894; 1997. № 42. Ст. 4788.

лан в тело панели. При аварийном состоянии балконов, лоджий и эркеров необходимо закрыть и опломбировать входы на них, провести охранные работы и принять меры по восстановлению. Работы по ремонту должны выполняться по проекту.

Что касается цвета и размера цветочных ящиков, то это, к сожалению, не шутка. Пункт 4.2.4.6 Правил гласит: «Расположение, форма и крепление цветочных ящиков должны соответствовать принятому проекту и архитектурному решению здания. Цветочные ящики следует устанавливать на поддонах, с зазором от стены не менее 50 мм; если проектом не предусмотрены специальные наружные крепления, ящики следует устанавливать с внутренней стороны ограждений балконов (лоджий)».

Какая температура воды должна быть в системе горячего водоснабжения дома? Что входит в обязанности слесарей-сантехников, обслуживающих систему горячего водоснабжения?

Согласно п. 5.3.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда расход воды на горячее водоснабжение жилых зданий обеспечивается исходя из установленных норм. Качество воды, подаваемой в системы горячего водоснабжения жилого дома, должно отвечать требованиям ГОСТов.

Температура воды, подаваемой к водоразборным точкам (кранам, смесителям), должна быть не менее 60°C в открытых системах горячего водоснабжения и не менее 50°C в закрытых. Температура воды в системе горячего водоснабжения должна поддерживаться при помощи автоматического регулятора, установка которого в системе горячего водоснабжения обязательна. Температура воды на выходе из водоподогревателя системы горячего водоснабжения должна выбираться из условия обеспечения нормируемой температуры в водоразборных точках, но не более 75°C.

Пункт 5.3.2 Правил устанавливает, что инженерно-технические работники и рабочие, обслуживающие систему горячего водоснабжения, обязаны:

- изучить систему в натуре и по чертежам;
- обеспечить исправную работу системы, устраняя выявленные недостатки.

Кроме того, инженерно-технические работники обязаны проинструктировать жителей обслуживаемых домов о необходимости своевременного сообщения об утечках и шумах в водопровод-



512 ной арматуре, об экономном расходовании горячей воды и осуществлять контроль за выполнением этих требований.

Слышала, что у владельцев газовых плит появились новые обязанности в связи с принятием Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда. Расскажите, пожалуйста, об этом. Что еще изменилось?

Действительно, п. 5.5./ Правил устанавливает, что отныне пользователь обязан обеспечивать надлежащее техническое состояние и безопасность эксплуатируемых внутренних устройств газоснабжения (в своей квартире) и немедленно сообщать энергоснабжающей организации об авариях, пожарах, неисправностях приборов учета газа и об иных нарушениях, возникающих при пользовании газом в быту. Монтаж и демонтаж **газопроводов**, установка газовых приборов, аппаратов и другого газоиспользующего оборудования, присоединение их к газопроводам, системам поквартирного водоснабжения и теплоснабжения производится только специализированными организациями.

Самовольная перекладка газопроводов, установка дополнительного и перестановка имеющегося газоиспользующего оборудования не допускается. Работы по установке дополнительного оборудования выполняет специализированная организация по согласованию с газоснабжающей организацией (п. 5.5.3 Правил).

Эксплуатация внутренних устройств газоснабжения домов или в отдельных квартирах и помещениях не допускается:

- при аварийном состоянии здания или квартиры (осадка фундамента, повреждение несущих конструкций);
- при наличии разрушений штукатурки потолков и стен или сквозных отверстий в перекрытиях и стенах;
- при отсутствии или нарушении тяги в дымовых и вентиляционных каналах;
- • при требующих ремонта неисправных внутренних устройствах газоснабжения;
- при наличии запаха газа.

У нас в доме уже 35 дней нет горячей воды. На жалобы жильцов в «Мосгортепло» отвечают, что ремонтные и профилактические работы идут полным ходом, и просят подождать. Неужели нет никаких предельных сроков отключения воды?

Горячая вода может отсутствовать в квартирах не более 21 дня в году, а в исключительных случаях — не более 30 дней. В остальное время года горячая вода должна подаваться бесперебойно и круглосуточно. Вода должна быть именно горячей, а не теплой. В точках водоразбора (краны, смесители) температура воды должна быть не более 75°, но не менее 60° тепла в открытых системах и не менее 50° тепла в закрытых системах. Более того, постановлением правительства Москвы от 24 февраля 1998 г. № 142 <<О расчетах за жилищные услуги и отопление> установлены нормативные показатели качества воды, санкции за их нарушение, а также порядок расчета размера снижения платы за жилищно-коммунальные услуги за каждые полные сутки. При этом горячая вода (наряду с холодной) должна соответствовать составу и свойствам воды, установленным органами Госкомсанэпиднадзора России. В том случае, если горячее водоснабжение отсутствует, все жильцы вправе не только не оплачивать услуги по горячему водоснабжению, но и требовать от любой организации, занимающейся обслуживанием домов, уплаты неустойки в размере 3% за каждый день отсутствия горячей воды от суммы месячной оплаты этой услуги. Жильцы имеют право на возмещение морального вреда и реального ущерба. Например, муниципальное городское предприятие «Мосгортепло» обязано будет оплатить стоимость посещения бани всеми членами семьи, стоимость стирки белья в каком-либо прачечном комбинате или стоимость покупки водонагревателя. В том случае, если вода недостаточно горяча, жильцы имеют право на снижение стоимости оплаты за горячее водоснабжение, а также на компенсацию морального вреда и реального ущерба. Согласно действующим нормативным актам, если температура «горячей» воды находится в пределах от +40 до +45° в точках водоразбора, оплата водоснабжения производится со скидкой 50%, а если температура воды опускается ниже +30°, оплата производится по тарифам для холодной воды. Если результаты проверки показывают необоснованность жалобы или жильцом не проведены мероприятия по утеплению квартиры, а также если жилец переоборудовал внутренние инженерные сети, то акт составляется только в том случае, когда жилец этого требует. В случае несогласия с актом жильцы могут обратиться с заявлением в управление жилищного предприятия или сразу в суд.

Чтобы доказать свое право на возмещение ущерба, жильцы должны подать письменное заявление в МГП «Мосгортепло» о проведении проверки и составлении акта. Мастер (инженер)

514 МГП «Мосгортепло» обязан проверить систему водоснабжения. Обычно работники МГП «Мосгортепло» редко идут на такие проверки. Поэтому, если обслуживающая организация отказывается проводить проверку, жильцы могут обратиться в общественную независимую организацию «Потребители коммунально-бытовых услуг» (ПКБУ). Ее сотрудники выезжают по вызовам жильцов для составления столь необходимых актов, в том числе производят замер температуры воды, берут воду на химический анализ. В акте указывается время (дата, час) отсчета некачественного обеспечения услугами (поступления заявки от жильца), а затем время (дата, час) устранения нарушения. В таком случае присутствие работников обслуживающей организации необязательно, поскольку согласно Закону <<О защите прав потребителей>> общественная организация имеет право самостоятельно составлять такие акты. Жильцы должны только сообщить МГП «Мосгортепло» об отсутствии той или иной услуги. После составления соответствующего акта сами жильцы или юристы общественной организации могут произвести расчеты нанесенного вреда и предъявить претензию МГП «Мосгортепло». Если в течение 10 дней (именно такой срок установлен Законом) МГП «Мосгортепло» не компенсирует нанесенный ущерб (не произведет перерасчет), жильцы могут предъявить иск в суд.

В прошлом году в наш и соседний дом отопление было подано с опозданием. Кроме того, в течение последующих полутора месяцев в квартире было холодно и приходилось надевать теплые вещи. С беспокойством жду нового отопительного сезона, ведь прошлогодняя ситуация может повториться. Кому можно пожаловаться? И второй вопрос. Слышал о созданных в Москве Единых информационно-расчетных центрах. Что они из себя представляют, и когда будет введен единый платежный документ на оплату всех городских коммунальных услуг?

После начала отопительного сезона в случае отсутствия отопления каждый житель вправе потребовать от домоуправления уплаты неустойки в размере 3% от ежемесячной платы за отопление за каждый день его отсутствия, а также возмещения реального и морального ущерба. Теоретически, любой гражданин может купить в каждую комнату по обогревателю, а счет на оплату обогревателей выставить домоуправлению. Если в Вашей

квартире вследствие холода и несвоевременной подачи тепла отклеились обои, Вы можете требовать от домоуправления возмещения реального ущерба, измеряемого стоимостью покупки и наклейки новых обоев. Если отопление все-таки имеется, но в квартире по-прежнему холодно, каждый гражданин имеет право на уменьшение оплаты за отопление. В этом случае необходимо обратиться в новую структуру — Единый информационно-расчетный центр в Вашем районе. Ежемесячно туда можно предоставлять свой расчет по снижению оплаты. Температура должна быть не менее 18°, в угловых комнатах — не менее 20°.

В связи со сложной экономической обстановкой в стране многие акционерные общества и предприятия начали явочным порядком отказываться от своего жилого фонда, а город не торопится его принимать. Многие жители уверены, что в подобной ситуации невозможно найти ответственное лицо. Жители иногда не знают, куда и кому платить деньги за коммунально-бытовые услуги. Однако в соответствии со ст. 236 ГК РФ отказ от права собственности не влечет прекращения прав и обязанностей собственника в отношении соответствующего имущества до приобретения права собственности на него другим лицом, то есть до принятия жилого фонда в городскую собственность.

Согласно п. 1 постановления правительства Москвы от 25 июня 2002 г. №476-ПП «О создании Единых информационно-расчетных центров» в административных округах Москвы созданы Единые информационно-расчетные центры (ЕИРЦ), в функции которых входят: формирование и организация доставки жителям единого платежного документа, обобщающего начисления поставщиков жилищно-коммунальных услуг и ресурсов, с учетом действующих льгот и субсидий, а в дальнейшем — адресных субсидий; организация приема населения, позволяющего жителям получать информацию о всех предоставленных услугах, начислениях и оплате за них; оформление запрашиваемых населением документов, справок, выписок, а также формирование пакета документов для предоставления субсидий на оплату жилищно-коммунальных услуг. ЕИРЦ создаются в составе ГУП «Дирекция единого заказчика» (ГУП ДЭЗ) или в составе ГУП «Городской центр жилищных субсидий» (ГУП ГЦЖС).

Согласно приложению к постановлению правительства Москвы от 25 июня 2002 г. № 476-ПП установлен график внедрения единого платежного документа (ЕПД) для оплаты за жилищно-коммунальные и прочие услуги по административным округам Москвы. Так, первым округом, в котором с 1 июля 2002 г. дейст-

вует ЕПД, стал Зеленоградский. С 1 августа 2002 г. ЕПД действует в Западном, Юго Восточном и Юго-Западном округах; с 1 сентября 2002 г. - в Центральном и Восточном округах; с 1 октября 2002 г. - в Северном округе; с 1 ноября 2002 г. - в Северо-Западном округе, а с 1 декабря 2002 г. единый платежный документ будет действовать в Южном и Северо-Восточном округах.

У нас в доме лифт не работает вот уже месяц. На мои претензии работники РЭУ отвечают, что лифт будет починен через четыре дня. Проходит четыре дня — лифт не работает. Опять звоню в РЭУ снова обещают починить через четыре дня. Неужели нет закона, обязывающего РЭУ как ответственную за наш дом организацию без всяких напоминаний своевременно чинить неисправные лифты?

В соответствии с п. 16 Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в РСФСР, утвержденных постановлением Совета Министров РСФСР от 25 сентября 1985 г. № 415, наймодатель в соответствии с правилами и нормами эксплуатации и ремонта жилищного фонда обязан обеспечивать бесперебойную работу санитарно-технического и иного оборудования; обеспечивать надлежащее содержание подъездов, вестибюлей, тамбуров, лестничных клеток, кабин лифтов и других мест общего пользования жилых домов, а также придомовой территории. Согласно п. 17 Правил за счет наймодателя выполняются все работы по текущему и капитальному ремонту жилого дома.

Население должно заранее оповещаться о проведении и сроках ремонтных работ. Плата за лифты не взимается за весь период сверхнормативного простоя лифта. Норматив ремонта лифта составляет один день. Если лифты не работают свыше суток, жильцы вправе предъявить претензию ЖРЭУ или другой обслуживающей дом организации в виде неустойки, размер которой определен законом 3% от месячной платы за пользование лифтом за каждый день отсутствия работы лифта. Кроме того, жители имеют право на возмещение в полном объеме реального ущерба и морального вреда. К реальному ущербу можно отнести, например, оплату услуг за доставку в квартиру каких либо тяжёлых предметов, оплату лекарств, если у жильца обострились сердечные или другие заболевания (например, заболевания ног)

и ему приходится подниматься и спускаться с высоких этажей. Жильцы вправе рассчитывать на возмещение морального и материального вреда, если они «застряли» в лифте и вследствие этого опоздали, например, в театр, на поезд или на деловую встречу. Однако в суде потребуются предъявить конкретные доказательства.

Имеются и исключения: неисправности лифтового оборудования, возникшие в процессе эксплуатации, должны устраняться в течение суток в рабочие дни. Что же касается выходных и праздничных дней, то срок продлевается до трех суток, а при ремонте неисправностей, возникших в результате умышленных действий, — до пяти суток. Плановые профилактические ремонты должны производиться по графику, установленному специализированной ремонтно-эксплуатационной организацией, однако срок профилактики не должен превышать одних суток, а в тех подездах, где имеется два и более лифта, — трех суток, причем одновременная остановка всех лифтов в подезде дома не допускается. Кроме того, суммарная продолжительность остановки лифта для проведения технического осмотра не должна превышать восьми часов в месяц, а плано-предупредительные ремонты — пяти суток за весь год. Для фиксирования времени остановки лифтов ЖРЭУ нужно составить специальный акт. От имени жильцов акт подписывает представитель долевой собственности, а если такого нет — один из заявителей. Со стороны ЖРЭУ акт подписывает ответственное лицо, уполномоченное на составление акта (мастер, инженер). При регулярных перебоях в работе лифтов часы, когда лифт не работает, могут суммироваться и указываться в акте. Акт является законным основанием проведения жильцу перерасчета за необеспечение или некачественное обеспечение жилищно-коммунальными услугами.

Недавно в нашем доме на два дня отключили электричество якобы «для профилактики сети»-. Правомерно ли это? Второй вопрос. Кто обязан (и обязан ли вообще) менять перегоревшие лампочки на лестничных клетках: жильцы или работники РЭУ? Если работники РЭУ, то должны ли жильцы оплачивать их услуги и в каком объеме?

Электроснабжение должно осуществляться бесперебойно и круглосуточно в течение года в соответствии с действующими стандартами. ЖРЭУ обязано за свой счет производить замену

518 ламп в общедомовых помещениях (на лестничных площадках, в подвалах, лифтах и т.д.), производить смену и ремонт штепсельных розеток, выключателей, электропроводки. В том случае, если ЖРЭУ или другая обслуживающая организация в течение семи дней по заявке жильцов не производит такой ремонт, к ней должны быть применены штрафные санкции — неустойка в размере 3% от стоимости оплаты услуг электроэнергии в месяц за каждый день просрочки, а также возмещение жильцам реального ущерба и морального вреда (например, стоимости лампочек, выключателей, если жильцы заменили их сами). Более того, если жильцы получили увечья на темной лестничной площадке, обслуживающая организация также обязана оплатить им понесенные в связи с этим расходы, в том числе на лечение. В случае неисправности приборов учета электроэнергии (электрических счетчиков) по заявке жильцов неисправность должна быть устранена в течение суток. За нарушение данных сроков обслуживающая организация должна выплатить жильцу неустойку, компенсировать реальный ущерб и моральный вред.

29

глава \ ОЧЕРЕДНИКИ-ВОЕННОСЛУЖАЩИЕ

В соответствии с п. 37 приказа Министра обороны Российской Федерации от 15 февраля 2000 г № 80 «О порядке обеспечения жилыми помещениями в Вооруженных Силах Российской Федерации» распределение поступающих в воинскую часть жилых помещений между военнослужащими производится жилищной комиссией воинской части в порядке очередности исходя из времени принятия их на учет и включения в списки нуждающихся в получении жилых помещений (улучшении жилищных условий).

В течение какого времени орган местного самоуправления обязан принять решение, подтверждающее правильность постановки гражданина, уволенного с военной службы, на очередь на улучшение жилищных условий либо исключить его из списков очередников? И второй вопрос. Должен ли орган местного самоуправления извещать о своем решении гражданина, уволенного с военной службы?

Согласно п. 20 Правил учета военнослужащих на каждого военнослужащего и гражданина, уволенного с военной службы и поставленного на очередь на получение жилых помещений или улучшение жилищных условий, в органах местного самоуправления, ведающих учетом и распределением жилой площади, заводится специальное учетное дело. В учетном деле должны содержаться все представляемые в соответствии с этими Правилами документы, являющиеся основанием для постановки на очередь, и выписки из решений соответствующих органов местного самоуправления. В соответствии с п. 21 Правил учета военнослужащих орган местного самоуправления на основе полученного учетного дела в течение одного месяца обязан принять решение, подтверждающее правильность постановки военнослужащего или гражданина, уволенного с военной службы, на очередь на получение жилых помещений или улучшение жилищных условий либо исключить его из списков очередников и о своем решении в течение трех месяцев уведомить не только гражданина, уволенного с военной службы, но и командира (начальника) воинской части.

Как происходит распределение поступающих в воинскую часть жилых помещений между очередниками-военнослужащими? Кто утверждает списки распределения жилых помещений?

Распределение жилья оформляется специальным списком по воинской части по специальной форме, которая подписывается командиром и председателем жилищной комиссии воинской части, согласовывается с начальником КЭЧ района. Также к списку должны быть приложены следующие документы: выписки из протокола заседания жилищной комиссии воинской части (гарнизона); справки о сдаче жилых помещений в КЭЧ района; копии жилищного договора (для военнослужащих, обеспечиваемых служебными жилыми помещениями); паспорта (свидетельства о рождении) членов семьи; копия финансового лицевого счета и выписки из домовой книги (поквартирной карточки) для военнослужащих и членов их семей, зарегистрированных по месту жительства; справки о проверке жилищных условий; выписки из личного дела военнослужащего о составе семьи; справки, подтверждающие место военной службы; справки (заключения) учреждений здравоохранения, санэпидстанций, БТИ и другие документы, относящиеся к решению данного вопроса. Для оформления ордеров на заселение жилых помещений, выделяемых центральным органам военного управления, воинским

520 частям центрального подчинения и военно-учебным заведениям, дислоцированным в Московском гарнизоне, данные документы представляются в Главное квартирно-эксплуатационное управление Министерства обороны России. Список нуждающихся в получении жилья и перечисленные документы представляются на утверждение начальнику гарнизона. При разногласиях между командиром и жилищной комиссией воинской части по вопросу распределения жилья решение о распределении принимает начальник гарнизона по представлению гарнизонной жилищной комиссии. Распределение жилья между военнослужащими во вновь построенных жилых домах оформляется гарнизонной жилищной комиссией списком распределения жилых помещений во вновь построенных домах по специальной форме. Этот список подписывается председателем гарнизонной жилищной комиссии, начальником КЭЧрайона, начальником гарнизона, а также согласовывается с начальником КЭУ округа (МИСфлота) и за два месяца до ввода в эксплуатацию домов представляется на утверждение со ответствующим главнокомандующим видами ВС РФ, командующим войсками военных округов (флотах), родами войск, начальникам главных и центральных управлений Министерства обороны РФ. Утвержденные списки являются основанием для оформления ордеров на заселение. Согласно п. 38 приказа Министра обороны РФ от 15 февраля 2000 г. № 80 жилые помещения в домах, построенных или приобретенных Министерством обороны, заселяются военнослужащими воинских частей тех видов и родов войск ВС РФ, главных и центральных управлений Министерства обороны РФ, для которых осуществлялось жилищное строительство (приобретение). Военнослужащие воинских частей общегарнизонного назначения (военных комиссариатов, линейных органов военных сообщений, военных кафедр при государственных образовательных учреждениях профессионального образования, прокуратур, КЭЧрайонов, военных комендатур и других военных частей) обеспечиваются жилыми помещениями за счет общей площади жилья, выделяемой воинским частям окружного подчинения, пропорционально количеству военнослужащих, нуждающихся в получении жилья (улучшении жилищных условий).

Объясните, может ли быть приостановлена выдача ордера и кто вправе это сделать? Как происходит постановка военнослужащих на учет в списки нуждающихся в получении жилых помещений?

В соответствии с п. 40 приказа Министра обороны РФ от 15 февраля 2000 г. № 80 «О порядке обеспечения жилыми помещениями в Вооруженных Силах Российской Федерации» заселение жилых помещений для постоянного проживания, служебных жилых помещений, пригодных для временного проживания, и общежитий производится по соответствующим ордерам. Выдача ордеров на служебное жилое помещение, а также вселение в служебное жилое помещение производятся в порядке, установленном для жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищного фонда. Размер жилого помещения должен быть не менее установленной нормы общей (жилой) площади на одного человека (пост. 38 Жилищного кодекса РСФСР норма жилой площади должна быть не менее 12 кв. м на одного человека), но не более размера предоставления общей (жилой) площади на одного человека, установленного субъектами Федерации, с учетом льгот, установленных законодательством. Выдача ордеров на жилье может быть приостановлена только начальником КЭЧ района в двух случаях: во-первых, когда фактический состав семьи не соответствует указанному составу семьи в списке распределения жилых помещений по воинской части; во-вторых, когда выявлены другие обстоятельства, которые так или иначе могли повлиять на решение вопроса о предоставлении жилья (неточность или недостоверность указанных сведений, подложные документы и т.д.). О всех нарушениях подобного рода начальник КЭЧ района обязан доложить начальнику гарнизона. После оформления в установленном порядке ордера на заселение жилого помещения КЭЧ района выдает ордер непосредственно военнослужащему (лицу гражданского персонала Вооруженных Сил РФ), а в исключительных случаях по доверенности передает его под расписку представителям воинских частей для вручения лицам, которым предоставляется жилое помещение. Что же касается принятия на учет, то военнослужащий должен подать рапорт своему командиру. К рапорту прилагается копия справки о сдаче жилого помещения в КЭЧ района. Военнослужащие, удерживающие жилые помещения по предыдущему месту военной службы, представляют копии финансового лицевого счета и домово-вой книги (поквартирной карточки), справки БТИ о наличии жилья на праве личной собственности по прежнему месту жительства.

В соответствии с п. 28 приказа Министра обороны РФ от 15 февраля 2000 г. № 80 военнослужащие включаются в списки очередников на получение жилых помещений (улучшение жилищных

522 условий) на основании решений жилищных комиссий, оформляемых протоколом и утверждаемых командирами воинских частей. Учет военнослужащих ведется исходя из времени постановки их на учет по единому списку, из которого одновременно в отдельные списки включаются военнослужащие, имеющие право на внеочередное получение жилья. Ежегодно с 1 по 30 января КЭЧ района проводит перерегистрацию военнослужащих-очередников, в ходе которой при необходимости дополнительно проверяются жилищные условия очередников. Воинские части ежемесячно к третьему числу следующего месяца направляют в КЭЧ района информацию об изменении в учетных данных военнослужащих и два раза в год, до 20 января и 20 июля по состоянию на 1 января и 1 июля соответственно уточненные списки очередников. КЭЧ района вправе возвратить представленные списки для повторного рассмотрения жилищной комиссией воинской части, если в списки включены военнослужащие с нарушением жилищного законодательства. Военнослужащие могут быть сняты с учета нуждающихся в получении жилья (улучшении жилищных условий) по месту прохождения военной службы в случаях: улучшения жилищных условий по нормам, предусмотренным федеральными законами и другими нормативными правовыми актами РФ, и если отпали другие основания для предоставления жилого помещения; убытия к новому месту прохождения военной службы, за исключением военнослужащих, убывших для прохождения военной службы на территории государств Закавказья и Республики Таджикистан; выявления в представленных документах не соответствующих действительности сведений о нуждаемости в жилье, послуживших основанием для принятия на учет, а также неправомерных действий должностных лиц при решении вопроса о принятии на учет; получения служебного жилого помещения по нормам, установленным федеральными законами РФ (п. 31 приказа Министра обороны РФ от 15 февраля 2000 г. № 80). Не могут быть сняты с учета нуждающихся в получении жилья семьи военнослужащих, потерявшие кормильца, состоявшего на учете.

Мне 47 лет, С 25 октября 1994 г. прохожу военную службу в воинской части города Курск, Через два дня после приезда, 27 октября, я подал рапорт на имя командира части о постановке меня и моей семьи на очередь на получение жилья. Председатель жилищной комиссии потерял мой рапорт и 14 февраля 1995 г. я написал повторный рапорт. Меня поставили на очередь под

номером 13. В 1996 г. в очереди я «продвинулся» на 23 место, хотя некоторые очередники, стоявшие за мной, получили квартиры раньше меня. В 1996 г. я перенес инфаркт миокарда. В начале 1999 г. нашей части было выделено две двухкомнатные квартиры, которые почему-то распределили между только что прибывшим в часть майором Чегедаевым Н.А. (очередность № 20) и майором Дьяченко С.Н. (очередность № 57). Чегедаев утверждает, что поскольку он стоял на очереди в нашей части еще с 1992 г. (хотя 7 лет служил в другой части), он имеет право на первоочередное получение жилья. Правильно ли это? Имею ли я льготу на внеочередное получение одной из этих квартир? Могут ли меня восстановить в очереди по утерянному рапорту от 27 октября 1994 г.? Также меня интересуют еще два вопроса. Первый: входит ли гражданский трудовой стаж до призыва в армию (7 лет) в общий срок воинской выслуги (22 года)? Второй: поскольку я перенес инфаркт и мне присвоена категория «В» — ограниченно годен к службе, могу ли получить инвалидность во ВТЭК и в связи с этим не ходить на службу до получения жилья?» 523

В соответствии с ч. 2 ст. 3 Федерального закона от 27 мая 1998 г. № 76-ФЗ «О статусе военнослужащих» правовая защита военнослужащих — функция государства, что подразумевает государственную гарантию реализации всех прав и льгот военных. Распределение жилья осуществляется в соответствии с Инструкцией о порядке обеспечения жилыми помещениями в Вооруженных Силах Российской Федерации, утвержденной приказом Министра обороны РФ от 15 февраля 2000 г. № 80. В соответствии с абз. 4 ч. 4 Инструкции военнослужащим, обеспечиваемым на весь срок военной службы жилыми помещениями, по достижении продолжительности военной службы 20 лет и более, а при увольнении с военной службы по достижении ими предельного возраста пребывания на военной службе, состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями при общей продолжительности военной службы 10 лет и более предоставляются в собственность жилые помещения по избранному постоянному месту жительства в порядке, определяемом федеральными законами и иными нормативными правовыми актами. В соответствии с абз. 1 п. 28 приказа Министра обороны от 15 февраля 2000 г. № 80 военнослужащие включаются в списки очередников

524 *наполнение жилых помещений (улучшение жилищных условий) на основании решений жилищных комиссий, оформляемых протоколом и утверждаемых командирами воинских частей. На основании абз. 2 п. 28 военнотрудовые, состоящие на учете нуждающихся в получении жилых помещений, направленные в установленном порядке к новому месту военной службы из одной воинской части в другую, дислоцированную в том же гарнизоне, подлежат включению в списки очередников на получение жилых помещений (улучшение жилищных условий) со времени принятия их на учет и включения в указанные списки по предыдущему месту военной службы в этом гарнизоне. Таким образом, майор Чегедаев, поскольку он был поставлен на очередь в Вашей части в 1992 г., имеет право на получение квартиры раньше Вас (Вы были поставлены на очередь в 1994 г.).*

Единственное условие воинские части должны быть дислоцированы в одном гарнизоне. Что касается того, имеет ли Вы право на льготы на внеочередное получение указанных Вами квартир, то в соответствии с п. 29 приказа Министра обороны РФ от 15 февраля 2000 г. № 80 учет военнотрудовых, нуждающихся в получении жилых помещений, ведется исходя из времени принятия их на учет по единому списку, из которого одновременно в отдельные списки включаются военнотрудовые, имеющие право на первоочередное получение жилых помещений. По указанным в письме сведениям, командир части (который, в соответствии с приложением № 2 к приказу Министра обороны РФ от 15 февраля 2000 г. № 80 «Примерное положение о жилищных комиссиях», руководит деятельностью жилищной комиссии в воинской части) потерял Ваш рапорт от 27 октября 1994 г. Помимо рапорта при постановке на очередь Вы должны были быть занесены в автоматизированную систему учета военнотрудовых. Если же такой системы нет, то в соответствии с абз. 4 п. 30 приказа Министра обороны РФ от 15 февраля 2000 г. № 80 на каждого военнотрудового-очередника жилищной комиссией воинской части дополнительно заводятся карточка учета жилых помещений. Именно по этой карточке Вы можете восстановиться в очереди по утерянному рапорту. В соответствии со ст. 21 Федерального закона от 27 мая 1998 г. № 76-ФЗ Вы имеете право на защиту своих прав и законных интересов путем обращения в суд (Федеральный Конституционный закон «О военных судах Российской Федерации» от 23 июня 1999 г. № 1-ФКЗ). Что же касается общего срока воинской выслуги, то он определяется по правилам ст. 1 постановления Совета Министров РФ от 22 сентября 1993 г. № 941 (с последними изменениями от 31 июля 2001 г.). Однако ни в одном из перечисленных в статье пунктов гражданский трудовой стаж не значится. Не содер

житься он и в приложении № 2 к постановлению Правительства РФ от 14 июня 2000 г. № 524 «Правила исчисления выслуги лет».

Исходя из этого, трудовой стаж до поступления на службу в ВС РФ не засчитывается в выслугу лет. Что касается получения инвалидности, то на основании ст. 25 Основ законодательства РФ об охране здоровья граждан от 22 июля 1993 г. № 5487-1 (с последними изменениями от 2 декабря 2000 г.) военнослужащие имеют право на медицинское освидетельствование для определения годности к военной службе и досрочное увольнение с военной службы на основании заключения военно-врачебной комиссии. В соответствии с пунктом 31 постановления Правительства от 20 апреля 1995 г. № 390 «Об утверждении Положения о военно-врачебной экспертизе» (с последними изменениями от 8 сентября 2000 г.) при наличии у солдат, матросов, сержантов, старшин заболеваний, по которым расписанием болезней предусматривается индивидуальная оценка годности к военной службе, **ВВК** выносит заключение о годности к военной службе по категории «В» — ограниченно годен к военной службе. В соответствии с п. 33 постановления Правительства РФ от 20 апреля 1995 г. № 390 заключение о том, что военнослужащий нуждается в отпуске по болезни или освобождении от исполнения обязанностей военной службы выносится в случаях, когда расписанием болезней предусматривается временная негодность к военной службе. Поэтому Вы можете не ходить на службу до момента получения жилья. Уволить без получения жилья военнослужащего-очередника никто не вправе на основании абз. 2 ч. 1 ст. 23 Закона РФ «О статусе военнослужащих» от 27 мая 1998 г. № 76-ФЗ, п. 17 Указа Президента от 16 сентября 1999 г. № 1237 «Вопросы прохождения военной службы», решения Военной коллегии Верховного Суда РФ от 24 апреля 2001 г. № **ВКЛИ 01-23**.

30

глава

ГОСУДАРСТВЕННЫЕ ЖИЛИЩНЫЕ СЕРТИФИКАТЫ

Согласно Федеральной целевой программе «Государственные жилищные сертификаты» социальная норма площади жилья (Н), исходя из которой определяется размер безвозмездной субсидии, устанавливается в следующих размерах: на одного человека — 33 кв. м общей площади, на семью из двух человек — 42 кв. м, на семью из трех и более человек 18 кв. м на каждого члена семьи.

Объясните, пожалуйста, как рассчитывается размер субсидии, выделяемой участнику Федеральной целевой программы «Государственные жилищные сертификаты». Что такое блокированный целевой счет?

Формула, по которой рассчитывается размер субсидии, содержится в разд. 5 Федеральной целевой программы «Государственные жилищные сертификаты» >>, утвержденной постановлением Правительства РФ от 20 января 1998 г. № 71. Предоставление субсидии (государственного жилищного сертификата) осуществляется в соответствии с очередностью. В каждом субъекте Федерации из общего числа граждан -- участников этой Программы формируется отдельная очередь на получение государственного жилищного сертификата в соответствии с датой постановки на учет для улучшения жилищных условий.

Размер субсидии рассчитывается органом исполнительной власти, осуществляющим выдачу государственного жилищного сертификата, указывается в государственном жилищном сертификате и является неизменным на весь срок его действия. Расчет субсидии производится на дату выдачи государственного жилищного сертификата. Расчетная стоимость приобретения жилья по социальной норме площади жилого помещения для семей разной численности определяется исходя из средней рыночной стоимости 1 кв. м общей площади жилья на территории субъекта Федерации, избранного для постоянного проживания.

Размер безвозмездной субсидии рассчитывается по формуле:

$$P = C \times H, \text{ где}$$

P — размер безвозмездной субсидии, выраженный в руб.;

C — размер средней рыночной стоимости 1 кв. м общей площади жилья;

H — социальная норма площади жилья (для граждан, имеющих право на дополнительную общую площадь, прибавляется 15 кв. м на человека).

Размер средней рыночной стоимости 1 кв. м общей площади жилья (C) определяется Государственным комитетом РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу по каждому региону в соответствии с методикой определения стоимости 1 кв. м общей площади жилых домов. Получив государственный жилищный сертификат, гражданин имеет право обратиться в один из отобранных по конкурсу банков и открыть в нем на свое

имя блокированный целевой счет. Гражданин — участник Программы самостоятельно занимается поиском варианта решения своей жилищной проблемы. Ему предоставляется свобода выбора, то есть он имеет право приобретать любое готовое жилье как на первичном, так и на вторичном рынке, а также предварительно договориться о приобретении готового жилья в строящемся жилом доме после завершения строительства. Правила использования средств безвозмездной субсидии, находящихся на блокированных целевых счетах граждан, направляемых на финансирование не законченного строительством жилья, определяются Правительством РФ. Срок действия государственного жилищного сертификата составляет 9 месяцев со дня его выдачи органами исполнительной власти. Владелец сертификата обязан в пределах этого срока заключить договор купли-продажи на приобретение жилья и представить его в банк. Жилое помещение оформляется в общую собственность всех членов семьи владельца государственного жилищного сертификата. Общая площадь жилого помещения (в расчете на одного члена семьи) не может быть меньше нормы общей площади жилого помещения, устанавливаемой органами исполнительной власти субъектов Федерации для постановки на учет для улучшения жилищных условий в месте приобретения жилья.

Банк проверяет правильность оформления договора купли-продажи, и если нет замечаний, направляет в территориальный орган федерального казначейства заявку на перечисление на счет гражданина денежных средств (так называемое разблокирование счета). После того как деньги были перечислены, банк производит необходимые операции по оплате приобретаемого жилого помещения. Если при решении своей жилищной проблемы гражданин — участник Программы использовал средства выделенной ему безвозмездной субсидии и собственные средства, то он становится полноправным собственником приобретаемого жилого помещения. Если же кроме этих средств банк предоставил ему на недостающую сумму ипотечный кредит, то приобретаемое жилье становится предметом ипотеки, т.е. используется в качестве обеспечения возврата кредита. До окончания выплаты полученного кредита приобретенное жилье будет находиться в собственности гражданина — участника Программы, одновременно являясь предметом ипотеки по полученному кредиту. После погашения банковского кредита гражданин — участник Программы становится собственником жилья, не обремененного ипотечным обязательством.

Какие последствия ждут гражданина, не решившего своих жилищных проблем в течение срока действия государственного жилищного сертификата? В каких случаях государственный жилищный сертификат подлежит возврату?

Если владелец государственного жилищного сертификата по каким-либо причинам не смог приобрести жилье в установленный Федеральной целевой программой «Государственные жилищные сертификаты» срок (9 месяцев со дня выдачи государственного жилищного сертификата органами исполнительной власти) и не воспользовался безвозмездной субсидией, он сохраняет право на улучшение жилищных условий как состоящий в очереди на **получение** государственного или муниципального жилья. Государственные жилищные сертификаты погашаются Министерством финансов РФ в результате приобретения жилого помещения, при возврате государственного жилищного сертификата либо по истечении срока его действия, если в банк не предъявлен договор купли продажи жилого помещения.

Государственный жилищный сертификат подлежит возврату в орган исполнительной власти, выдавший его, в случае если:

- а) произведена оплата приобретенного жилого помещения;
- б) в течение срока его действия в банк не предъявлен договор приобретения жилого помещения либо расписка органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о получении документов для государственной регистрации прав;
- в) в течение срока его действия предъявленный в банк договор приобретения жилого помещения не был принят банком к оплате;
- г) до истечения срока его действия в банк представлена расписка органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о получении документов для государственной регистрации прав, но договор приобретения жилого помещения, представленный в банк в сроки, указанные в расписке, не принят банком к оплате. Далее сертификаты направляются государственному заказчику Программы для предъявления в Министерство финансов РФ в целях погашения.

31

БЕЗВОЗМЕЗДНЫЕ ГОСУДАРСТВЕННЫЕ СУБСИДИИ

глава

Где можно узнать рыночную стоимость 1 кв. м общей площади жилья в Москве, Санкт-Петербурге и Новгородской области на IV квартал 2003 г., чтобы рассчитать размер безвозмездных государственных субсидий и ссуд на строительство и приобретение жилья?

Согласно постановлению Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 29 августа 2003 г. № 158 «О средней рыночной стоимости 1 кв. м общей площади жилья на IV квартал 2003 г. для расчета размеров безвозмездных субсидий и ссуд на приобретение жилых помещений всеми категориями граждан, которым указанные субсидии предоставляются за счет средств федерального бюджета» средняя рыночная стоимость 1 кв. м общей площади жилья определяется в целом по Российской Федерации и в каждом ее субъекте в отдельности. Так, средняя стоимость 1 кв. м жилья в России составляет 10 410 руб.; в Москве — 17 500 руб.; Санкт-Петербурге — 12 800 руб.; Новгородской области — 9000 руб.

Я прослужил в органах МВД 28 лет, уволился по выслуге лет приказом об увольнении от 10 апреля 1987 г. Служил в должности дежурного помощника начальника учреждения № 30/7 в поселке Полевой Тамбовской области, где мне была выделена ведомственная квартира. В 1997 г. по состоянию здоровья (я инвалид III группы) был вынужден переехать с супругой в г. Электросталь Московской области. Квартиру сдал. При увольнении по выслуге лет удостоверения на право пользования льготами не получил. В г. Электросталь я зарегистрировался в трехкомнатной коммунальной квартире в комнате 17,4 кв. м жилой и 26,2 кв. м общей площади. В одной комнате проживаю я с супругой, в двух других две семьи соседей. В 2000 г. я приватизировал комнату, а через два года, 5 апреля 2002 г., администрацией г. Электросталь был поставлен на учет по улучшению жилищных условий. Состою в общей очере-

530 *ди под № 1018, в списках первоочередников под № 471. Сейчас мне 66 лет, супруге 63. Скажите, пожалуйста, имею ли я право на получение безвозмездной субсидии за счет средств федерального бюджета для приобретения жилья на основании Федеральной целевой программы «Государственные жилищные сертификаты»?*

Постановлением Правительства РФ от 21 июня 2002 г. № 675 Федеральная целевая программа «Государственные жилищные сертификаты», утвержденная постановлением Правительства РФ от 20 января 1998 г. № 71, включена в состав Федеральной целевой программы «Жилище» на 2002—2010 годы.

Федеральная целевая программа «Государственные жилищные сертификаты» (далее — Программа) была разработана в соответствии с поручением Президента РФ от 2 ноября 1997 г. № Пр-1777 и направлена на реализацию социальных гарантий по обеспечению жильем граждан, уволенных с военной службы (в том числе подлежащих переселению из закрытых военных городков), а также военнослужащих, увольняемых с военной службы в ходе проведения военной реформы, и членов их семей. Программа устанавливает основной механизм обеспечения жильем указанных категорий граждан и определяет основные источники финансирования программных мероприятий, включая государственные средства, собственные средства граждан и кредитные ресурсы банков.

В соответствии с Указом Президента РФ от 28 июня 1999 г. № 825 «Вопросы обеспечения жильем увольняемых со службы сотрудников органов внутренних дел Российской Федерации, учреждений и органов уголовно исполнительной системы Министерства юстиции Российской Федерации, а также граждан, уволенных со службы из указанных органов и учреждений» Программа охватывает сотрудников органов внутренних дел, учреждений и органов уголовно исполнительной системы Министерства юстиции РФ, уволенных со службы из этих органов и учреждений, а также членов их семей. Таким образом, несмотря на то, что Вы были уволены в 1987 г., действие программы распространяется на Вас и Вашу жену.

Однако согласно разд. 2 Программы («Основные цели, задачи и положения») право на получение безвозмездных субсидий за счет средств федерального бюджета в целях приобретения жилья имеют следующие категории граждан:

— военнослужащие, увольняемые с военной службы по достижении ими предельного возраста пребывания на военной службе, или по состоянию здоровья, или в связи с организационно штат-

ными мероприятиями, общая продолжительность службы которых составляет 10 и более лет, не имеющие жилья для постоянного проживания на территории России и за ее пределами и признанные нуждающимися в улучшении жилищных условий;

— сотрудники органов внутренних дел России, учреждений и органов уголовно-исполнительной системы Минюста России, содержащихся за счет средств федерального бюджета, увольняемые со службы по достижении ими предельного возраста пребывания на службе, или по состоянию здоровья, или в связи с организационно-штатными мероприятиями, общая продолжительность службы которых составляет 10 и более лет, не имеющие жилья для постоянного проживания на территории России и за ее пределами и признанные нуждающимися в улучшении жилищных условий;

— граждане, подлежащие переселению из закрытых военных городков.

Таким образом, необходимо одновременное соблюдение четырех обязательных условий: достижение предельного возраста, срок службы более 10 лет, отсутствие жилья для постоянного проживания и официальное признание нуждающимся в улучшении жилищных условий. В Вашем случае из четырех условий соблюдены лишь три. Как видно из письма, в 1997 г. Вы с супругой были зарегистрированы в одной из комнат коммунальной квартиры, а через три года приватизировали эту комнату. Таким образом, у Вас имеется постоянное место жительства.

Согласно Программе основаниями для признания в установленном порядке граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий по причине отсутствия жилья для постоянного проживания являются:

- отсутствие жилого помещения;
- проживание в общежитии и служебном жилом помещении при отсутствии другого жилья для постоянного проживания;
- проживание на условиях поднайма при отсутствии другого жилья для проживания.

Более того, граждане становятся участниками Программы только после того, как дадут письменное согласие на участие в ней и на снятие с очереди на получение муниципального или государственного жилья в случае приобретения жилья с помощью государственного жилищного сертификата. Поэтому Вы не имеете права на получение безвозмездной субсидии за счет средств федерального бюджета для приобретения жилья на основании Федеральной целевой программы «Государственные жилищные сертификаты».

В своем письме Вы упомянули о том, что при увольнении по выслуге лет удостоверению на право пользования льготами не получили. Остановимся на этом подробнее. Согласно п. 8 Правил учета военнослужащих, подлежащих увольнению с военной службы, и граждан, уволенных с военной службы в запас или в отставку и со службы в органах внутренних дел, нуждающихся в получении жилых помещений или улучшении жилищных условий в избранном постоянном месте жительства, утвержденных постановлением Правительства РФ от 6 сентября 1998 г. № 1054 (далее — Правила учета военнослужащих), право граждан, уволенных с военной службы, на получение жилых помещений или улучшение жилищных условий на льготных основаниях предоставляется в соответствии с Федеральным законом от 27 мая 1998 г. № 76 ФЗ «О статусе военнослужащих» и иными нормативными правовыми актами один раз. Свидетельством о наличии такого права служит удостоверение, выдаваемое командиром (начальником) воинской части, подписавшим приказ об увольнении военнослужащего. Бланки удостоверения на право пользования льготами являются документами строгой отчетности.

При увольнении военнослужащего оригинал удостоверения направляется вместе с другими документами, необходимыми для постановки на очередь на получение жилых помещений или улучшение жилищных условий, в военный комиссариат избранного постоянного места жительства, а копия удостоверения остается в личном деле военнослужащего. Военный комиссариат выдает копии удостоверения по требованию. Таким образом, предоставление Вам и Вашей супруге комнаты в коммунальной квартире, а затем постановка на учет по улучшению жилищных условий, все это стало возможным благодаря оригиналу удостоверения, направленному в военкомат г. Электросталь Московской области. По Вашему требованию военный комиссариат г. Электросталь обязан выдать Вам копию удостоверения на право пользования льготами.

32

глава

РАЗДЕЛ ЖИЛЬЯ

Наниматель и члены его семьи пользуются равными правами, вытекающими из договора социального найма жилого помещения. В этой связи условия договора найма могут быть изменены только с

согласия всех проживающих (совершеннолетних членов семьи) и наймодателя. Споры, возникающие в связи с требованием заключения отдельного договора найма, разрешаются в судебном порядке. Вопросы, касающиеся изменения договора социального найма, нашли отражение в руководящих разъяснениях судебных органов. Постановлением Пленума Верховного Суда РФ от 26 декабря 1984 г. № 5 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении Жилищного кодекса РСФСР» (в редакции постановлений Пленума Верховного Суда РФ от 29 августа 1989 г. № 5; 21 декабря 1993 г. № 11; 25 октября 1996 г. № 10) установлено, что в силу ст. 86 ЖК РСФСР суд вправе удовлетворить требование о разделе жилого помещения, если истцу в соответствии с приходящейся на его долю жилой площадью либо с учетом состоявшегося соглашения о порядке пользования жилым помещением может быть выделено изолированное помещение, состоящее из одной или нескольких комнат.

*Муж обратился в районный суд по вопросу разделения финансово-лицевого счета квартиры. Спорная жилая площадь находится на первом этаже девятиэтажного дома и состоит из пяти комнат размером: запроходная — 6,80 кв. м; проходная — 19,00 кв. м; запроходная — 12,80 кв. м; изолированная — 11,80 кв. м; изолированная — **18,90 кв. м**. Общая площадь квартиры — 85,20 кв. м, жилая — 69,30 кв. м, кухня — 6,00 кв. м. В исковом заявлении муж утверждает, что изменение договора найма жилого помещения и открытие на его имя отдельного лицевого счета на две изолированные комнаты (11,80 и 18,90 кв. м) не ущемляет моих жилищных прав и интересов, а также жилищных прав нашего сына. В иске муж указывает следующее: «Супруга Ефремова Т.И. и сын Ефремов И. С. имеют самостоятельный источник дохода и способны оплатить свою жилую площадь размером **19,00, 12,80 и 6,80 кв. м**. В соответствии со **ст. 86 ЖК РСФСР** прошу изменить договор найма жилого помещения квартиры. Обязать Управу Дмитровского района г. Москвы заключить со мной отдельный договор найма жилого помещения и открыть на мое имя отдельный лицевой счет на комнаты размером 11,80 и 18,90 кв. м». Меня интересует вопрос: равноценен ли раздел данной площади и*

534 как рассматривается кухня 6,00 кв. м в коммунальной квартире с дальнейшей возможностью разъезда жильцов данной пятикомнатной квартиры? Этот вопрос я задала в суде, на что судья не ответила, а посоветовала обратиться к адвокату, добавив, что на судебное заседание нужно приходиться подготовленными.

В исковом заявлении Ваш муж мотивирует свои требования положениями ст. 86 ЖК РСФСР. Согласно данной статье совершеннолетний член семьи нанимателя вправе требовать заключения с ним отдельного договора найма, если с согласия остальных проживающих с ним совершеннолетних членов семьи и в соответствии с приходящейся на его долю жилой площадью либо с учетом состоявшегося соглашения о порядке пользования жилым помещением ему может быть выделено помещение, удовлетворяющее требованиям ст. 52 ЖК РСФСР. Согласно ч. 1 ст. 52 ЖК РСФСР в качестве предмета договора социального найма может быть только изолированное жилое помещение (отдельная квартира или комната). Это положение закреплено и в ч. 1 ст. 673 ГК РФ: «Объектом договора найма жилого помещения может быть изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома)». Предметом договора социального найма не могут быть смежные комнаты (т.е. связанные общим входом, подсобные помещения, такие как кухни, коридоры, ванные и др.). Кроме того, не может рассматриваться в качестве жилого помещения, которым можно пользоваться по договору найма, часть комнаты.

Отметим, что ч. 1 ст. 86 ЖК РСФСР не применяется к найму жилых помещений в домах предприятий, учреждений, организаций важнейших отраслей народного хозяйства, из домов которых допускается выселение в порядке, предусмотренном ст. 95 ЖК РСФСР, кроме случаев, когда наниматель и члены его семьи не могут быть выселены.

В п. 10 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 г. № 2 «О практике применения судами жилищного законодательства» (в редакции постановления Пленума Верховного Суда СССР от 30 ноября 1990 г. № 14) отмечено: «Разрешая спор о разделе жилых помещений по требованию нанимателя или члена его семьи суды должны иметь в виду, что такое изменение договора найма жилого помещения возможно лишь при наличии условий, предусмотренных законодательством союзных республик (ст. 86 ЖК РСФСР)». В данном случае, согласно п. 5 постанов-

ления Московской городской Думы от 31 января 2001 г. № 12 535
«О Положении о порядке улучшения жилищных условий граждан в городе Москве» граждане обеспечиваются жилыми помещениями по договору социального найма и договору безвозмездного пользования в пределах нормы предоставления жилого помещения (нормы предоставления), которая составляет 18 кв. м общей площади на одного человека, если иное не предусмотрено Положением. Таким образом, на трех человек (нанимателя и двух членов его семьи) должно приходиться не менее 54 кв. м общей площади. В Вашем случае приходится 85,20 кв.м, т.е. по 28,40 кв. м на каждого члена семьи.

Согласно п. 15 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 26 декабря 1984 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении Жилищного кодекса РСФСР», когда одной из сторон в соответствии с приходящейся на ее долю жилой площадью можно выделить с учетом санитарных и технических требований изолированное помещение по размеру менее установленной ст. 38 ЖК РСФСР нормы жилой площади (12 кв. м), суд не вправе отказать в удовлетворении иска со ссылкой только на это обстоятельство, поскольку закон не исключает возможность заключения договора найма жилого помещения площадью менее 12 кв. м.

Согласно п. 12 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 г., если дополнительная жилая площадь в виде отдельной комнаты предоставлена одному из членов семьи и этой комнатой другие члены семьи не пользовались, она не подлежит включению в общий размер жилой площади, подлежащей разделу. Кроме того, рассматривая иски о разделе или обмене жилых помещений, суды должны исходить из равного права на пользование жилым помещением нанимателя и проживающих с ним членов семьи. Если между нанимателем и членами семьи, вселившимися одновременно либо в разное время, было достигнуто соглашение, определяющее иной порядок пользования жилым помещением, суд может учесть это обстоятельство.

Как видно из иска, Ваш муж хочет оставить за собой две изолированные комнаты (11,80 и 18,90 кв. м) общей площадью 30,70 кв. м, оставив Вам и сыну две непроходных комнаты (6,80 и 12,80 кв. м) и одну проходную (19,00 кв. м) общей площадью 38,6 кв. м. Даже по таким простейшим расчетам видно, что на Вас и Вашего сына будет приходиться (в случае полного удовлетворения требований истца) по 19,3 кв.м. общей площади, что больше установленных московским законодательством мини-



536 *малых нормативов (18 кв. м общей площади на одного человека). Поэтому в суде советуем делать акцент на неравномерное распределение комнат, при котором одному человеку достаются две изолированные комнаты (при потенциальной возможности его фактического проживания в одной), общая площадь которых в 1,7 раза больше минимальных нормативов, а два члена семьи оказываются в заведомо неблагоприятном положении при выделении им двух проходных и непроходной комнат.*

Кроме того, в приведенной Вами выдержке из искового заявления Вашего мужа указывается на то, что сын Ефремов И. С. имеет самостоятельный источник дохода и способен оплатить свою жилую площадь. В связи с этим можно с большой долей уверенности предположить, что сын является совершеннолетним. Данный факт с вытекающими отсюда обстоятельствами может послужить в ситуации, если в суде Вы с сыном заявите встречные иски о разделе финансово-лицевого счета или о расселении, тем более что в письме Вы не исключаете такой возможности. При требовании об открытии на Ваше имя отдельного финансово-лицевого счета и аналогичном требовании сына (об открытии на его имя отдельного финансово-лицевого счета), думается, пропорции раздела квартиры и доли каждого члена семьи будут иными, нежели заявленные Вашим мужем в иске (полного удовлетворения которых судом нельзя исключить). Это один вариант дальнейшего судебного разбирательства, который может завершиться либо разделением финансово-лицевых счетов (по одной квартире будет три финансово-лицевых счета), либо отказом суда в разделе жилых помещений в одной квартире. Суд может отказать в разделе жилых помещений в одной квартире, если, учитывая санитарные и технические требования, он придет к выводу о невозможности заключения нескольких договоров найма.

Другой вариант - встречное исковое заявление о расселении — представляется более целесообразным. Ваш встречный иск должен содержать основания, по которым Вы требуете расселения. Например, невозможность полноценного, без нарушения санитарных и технических требований, раздела финансово-лицевых счетов; ведение Вами самостоятельного от Вашего мужа домашнего хозяйства; ведение сыном самостоятельного от родителей домашнего хозяйства; возможно, неприязненные отношения и невозможность дальнейшего совместного проживания.

Возможен вариант подачи Вами и сыном исковых заявлений, предмет которых будет включать в себя две вышеприведенные

части: о разделении финансово-лицевого счета (первая часть) и **537** (или) о расселении (вторая часть). В данном случае суд обязан будет рассмотреть основания заявленных требований.

Что же касается кухни размером 6,00 кв. м, то согласно п. 3 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ за IV квартал 1998 г. по гражданским делам, утвержденного постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 19 апреля 1999 г., не может быть отказано в иске об изменении договора найма жилого помещения только по тем основаниям, что квартира имеет кухню размером менее 6,00 кв. м и совмещенный санузел. Суд не вправе отказать в удовлетворении иска со ссылкой на эти обстоятельства, поскольку закон не исключает возможности заключения договора найма жилого помещения площадью менее 12 кв. м.

Я являюсь совладельцем приватизированной квартиры в размере 1/2 доли. Еще в начале 2001 г. я через нотариуса получил от другого сосособственника извещение о его намерении продать свою долю в праве собственности третьему лицу за определенную сумму. Ответа я не дал и с тех пор никаких сведений от совладельца не имею, никто никаких прав на квартиру не предъявлял. Я обратился в Москомрегистрацию и получил выписку из Единого реестра прав на недвижимое имущество о том, что совладельцем квартиры является лицо, чья фамилия, имя и отчество совпадают с теми, которые были указаны в извещении (т.е. третьим лицом). Очевидно, что доля в праве собственности была отчуждена. У меня имеются доказательства того, что 1/2 квартиры была продана за цену, меньшую той, которую мне предлагал в извещении сосособственник, что является прямым нарушением моего преимущественного права покупки. Могу ли я подать в суд иск о переводе прав и обязанностей покупателя на меня и выкупить долю по меньшей цене?

В соответствии со ст. 131 ГК РФ право собственности в числе других прав подлежит обязательной государственной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, обязан по ходатайству правообладателя удостоверить произведенную регистрацию путем выдачи

538 документа о зарегистрированном праве или сделке либо совершением надписи на документе, предоставленном для регистрации.

Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, обязан предоставлять информацию о произведенной регистрации и зарегистрированных правах любому лицу. Информация предоставляется в любом органе, осуществляющем регистрацию недвижимости, независимо от места совершения регистрации.

Согласно ст. 551 ГК РФ переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

Согласно ст. 2 Закона РФ от 21 июля 1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122 ФЗ (с последними изменениями от 11 апреля 2002 г.) государственная регистрация является юридическим актом признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество; государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права и проводится на всей территории России по установленной системе записей о правах на каждый объект недвижимого имущества в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Согласно ст. 4 Закона государственной регистрации подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132 и 164 ГК РФ, за исключением прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты. Наряду с государственной регистрацией вещных прав на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации ограничения (обременения) прав на него, в том числе сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда. Обязательной государственной регистрации подлежат права на недвижимое имущество, право устанавливающие документы на которое оформлены после введения в действие Закона о государственной регистрации.

Согласно ст. 7 Закона государственная регистрация прав носит открытый характер. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, обязан предоставлять сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре прав, о любом объекте недвижимости любому лицу, предъявившему удостоверение личности и заявление в письменной форме (юридическому лицу - документы, подтверждающие регистрацию данного юридического

лица и полномочия его представителя). Выписки из Единого государственного реестра прав, утвержденные в установленном порядке, должны содержать описание объекта недвижимости, зарегистрированные права на него, а также ограничения (обременения) прав. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, должен в течение пяти дней предоставить запрошенную информацию заявителю или выдать ему в письменной форме мотивированный отказ. Такой отказ может быть обжалован обратившимся за информацией лицом в суд.

Согласно ч. 3 ст. 7 Закона сведения о содержании правоустанавливающих документов, за исключением сведений об ограничениях (обременениях), обобщенные сведения о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости, а также выписки, содержащие сведения о переходе прав на объект недвижимости, предоставляются в установленном законом порядке только:

- самим правообладателям;
- физическим и юридическим лицам, получившим доверенность от правообладателя;
- руководителям органов местного самоуправления и руководителям органов государственной власти субъектов Российской Федерации;
- налоговым органам в пределах территорий, находящихся под их юрисдикцией;
- судам и правоохранительным органам, имеющим в производстве дела, связанные с объектами недвижимости и (или) их правообладателями;
- лицам, имеющим право на наследование имущества правообладателя по завещанию или по закону;
- федеральному антимонопольному органу и его территориальным органам в пределах территорий, находящихся под юрисдикцией указанных территориальных органов (подпункт добавлен Федеральным законом от 12 апреля 2001 г. № 36-ФЗ).

Согласно ч. 1 ст. 250 ГК РФ при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов. В соответствии с ч. 2 ст. 250 ГК РФ продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых ее продает. Если остальные участники долевой собственности откажутся от покупки или не

540 приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение одного месяца, продавец вправе продать свою долю любому лицу.

Очевидно, что продавец не бязан до бесконечности ждать, отреагирует ли собственник на его предложение о продаже доли или нет. Поэтому закон установил жесткий пресекательный срок, в течение которого собственник может откликнуться на предложение о покупке доли: один месяц, если речь идет о продаже доли в недвижимости. По своей юридической природе данный срок является сроком существования права, который, в отличие от сроков исковой давности, предусмотренных, в частности, ст. 196, 197 ГК РФ, не подлежит ни приостановлению, ни перерыву, ни восстановлению. Если собственник отказывается от покупки доли либо никак не отреагирует на предложение продавца (как в Вашем случае), то по истечении одного календарного месяца с момента его надлежащего извещения продавец имеет полное право продать свою долю любому лицу. Однако следует сделать небольшую оговорку: при продаже другому лицу существенные условия договора купли продажи (предмет, цена) не должны быть меньше тех, которые покупатель предлагал собственник у. Если же продавец продал долю постороннему лицу на иных, более льготных условиях, чем те, которые были предложены собственникам, то любой собственник может в течение трех месяцев, в соответствии с ч 3 ст. 250 ГК РФ, в судебном порядке требовать перевода на него прав и обязанностей покупателя.



СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА ПО ДЕЛАМ О ВЫСЕЛЕНИИ ИЗ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Несмотря на принимаемые меры в области законодательства и правоохранительной деятельности, удельный вес совершения незаконных сделок с жильем по-прежнему высок. Совершенствуются и стали более искусными приемы использования юридической неосведомленности граждан, решивших по собственному усмотрению распорядиться своим жильем или приобрести его.

Криминальный бизнес расцветает по мере роста частного жилищного сектора, который происходит главным образом за счет приватизации государственного муниципального жилищного фонда и введения в рыночный оборот жилья, с которым малоиму-

щие вынуждены расставаться из-за возрастающей дороговизны его содержания, находя себе более дешевое пристанище.

Масштабы этого бизнеса поистине впечатляют. Криминальная хроника, средства массовой информации, судебные разбирательства пестрят делами о противоправных сделках с объектами жилья, фактах беззакония в отношении граждан, совершаемых с помощью мошенничества, обмана, вымогательства и других противных действий.

Деятельность преступников в жилищной сфере приобрела столь разветвленный характер, что покупателя и продавца, решивших заключить сделку, на каждом шагу ожидает реальная опасность стать объектом жульничества.

Проблема безопасности сделок на рынке жилья сдерживает развитие цивилизованного рынка, суживает его, поскольку люди боятся в него вступать, рискуя быть обкраденными. Круг традиционных участников сделки на рынке жилья расширился: кроме покупателя и продавца, включается, как правило, третья сторона — посредник, в качестве которого выступает либо риэлторская фирма, либо частный маклер. В указанных сделках все большую роль играют коммерческие банки, биржи, страховые и строительные компании, инвестиционные фонды и другие рыночные институты, а также государственные органы, осуществляющие регистрацию сделок с недвижимым имуществом.

Для упорядочения отношений на жилищном рынке и обеспечения правовой защиты граждан от незаконных посягательств на их имущество при совершении сделок с жильем за последние годы принят ряд законов и нормативно-правовых актов. Так, кардинальные изменения внесены Гражданским кодексом РФ в порядок оформления сделок с недвижимостью, в том числе с жилыми помещениями, усилены меры правовой ответственности за совершение незаконных сделок, а в отношении сделок, заключенных с использованием уголовно наказуемых способов, — повышены меры наказания (Уголовный кодекс РФ 1997 г.). Введение в действие с 1 марта 1996 г. ч. 2 ГК РФ оказало наиболее действенное влияние на упорядочение всех сделок с недвижимостью (купля-продажа, мена, дарение, пожизненное содержание с иждивенцем, аренда, залог и др.), детально регламентируя порядок их заключения. Внесены значительные изменения в законодательство по защите жилищных прав детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, других несовершеннолетних граждан. Семейный кодекс РФ более четко регулирует имущественные отношения между членами семьи, в том числе и формы общей собственности (совместная, до-



542 левая) на занимаемое семьей жилище в помещении. Принят ряд новых федеральных законов, постановлений Правительства РФ, Конституционного и Верховного Судов РФ, которые прямо или косвенно регулируют отношения по обеспечению прав граждан при осуществлении ими сделок на рынке жилья.

Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ содержит меры по упорядочению и цивилизованному развитию рынка недвижимости и, главное, по обеспечению гарантий прав собственности на недвижимое имущество. Реализация данного Закона потребовала принятия дополнительных нормативных правовых актов, обеспечивающих создание системы учреждений юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, введение Единого государственного реестра прав, фиксирующего навсегда все данные на объекты недвижимого имущества и его правоустанавливающие документы. Правительством РФ приняты основные документы по обеспечению практического осуществления данного Закона. Так, постановлением от 18 февраля 1998 г. № 219 утверждены Правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, который позволил обеспечить унифицированную в пределах России систему записей о правах на недвижимое имущество и о совершаемых с ним сделках. Например, «биография» жилого дома (жилого помещения) в Реестре фиксируется от его «рождения» до прекращения существования. Реестр содержит описание объекта, записи о праве собственности и другие сведения, обеспечивающие полную правовую и техническую характеристику данного жилого помещения. Вышеизложенное означает, что гражданин, решивший приобрести жилой дом (квартиру), может получить исчерпывающую информацию об интересующем его объекте в органе государственной регистрации недвижимости, что исключает существовавшую ранее необходимость сбора требуемых сведений в различных учреждениях.

Правительство РФ постановлением от 6 марта 1998 г. № 288 утвердило Примерное положение, в котором органам государственной власти субъектов РФ рекомендовано создавать одно учреждение юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество с филиалами в границах административно-территориальных единиц. Например, если учреждение юстиции находится в областном центре, то в районе могут функционировать его филиалы. Особую значимость представляет та часть Положения (п. 9), которая устанавливает, что обязанность по проверке достоверности (подлинности) по-

данных заявителем документов на регистрацию его права на объект недвижимости возлагается на органы государственной регистрации. Это означает, что при возникновении у регистратора сомнений в их достоверности, бремя доказательств лежит на учреждении, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимость.

Учреждения регистрации могут проводить правовую экспертизу, направлять юридическим лицам, гражданам, государственным органам и организациям запросы с целью получения сведений и документов, необходимых для государственной регистрации прав и выявлять основания для приостановления или отказа в регистрации. В стадии рассмотрения находится проект закона «О риэлторской деятельности в Российской Федерации», который должен стать регулятором рынка недвижимости. Согласно проекту, риэлтор получит признание своей профессии на уровне закона, будет введена единая лицензия на все разновидности деятельности риэлтора — в качестве брокера, дилера, агента или поверенного, консультанта и т.д.¹

Проект закона предусматривает нормы, устанавливающие имущественные гарантии риэлторов перед клиентами в целях обеспечения безопасности сделок, и если обман совершен, то ущерб пострадавшему должен быть возмещен фирмой.

Принципиальное значение при совершении договоров купли-продажи недвижимости имеет то, связана ли эта сделка с обременением права на земельный участок, на котором расположено жилое строение (часть его), или такая связь отсутствует. Из данного разграничения проистекают два вида договоров купли-продажи жилых помещений:

— договоры купли-продажи, не влекущие наделения покупателя какими-либо правомочиями на земельный участок, на котором расположено жилое строение (купля-продажа квартиры в многоквартирном доме);

— договоры купли-продажи с правом покупателя недвижимости (дом, гараж, хозяйственные постройки и т.п.) на соответствующий земельный участок на условиях приобретения его в собственность, аренду или пользование.

¹ Сейчас, например, в Московской области, для того чтобы заниматься всем спектром деятельности, риэлторской фирме нужно получить около десяти лицензий и заплатить десятки тысяч долларов. Это одна из причин того, почему так дороги услуги этих фирм.



К первой категории сделок относятся договоры по приобретению или продаже квартир в многоквартирных домах, а также договоры на перенос (снос) строений.

Ко второй - все сделки, когда покупатель получает права не только на жилое помещение (как правило, дом или часть его), но и на соответствующий земельный участок. Точное документальное оформление сделок с недвижимостью -- необходимое условие их действительности. Так, для совершения сделки купли-продажи приватизированной квартиры, которая ранее ни разу не продавалась, к договору при его регистрации должны быть приложены следующие документы:

- свидетельство о праве собственности на продаваемую квартиру;
- договор государственного (муниципального) органа с нанимателем квартиры о передаче ее в собственность нанимателя и членов его семьи;
- справка из бюро технической инвентаризации (БТИ) с указанием оценочной стоимости квартиры;
- предварительное разрешение органов опеки и попечительства, если в квартире проживают несовершеннолетние дети, независимо от того, являются ли они собственниками или членами семьи собственника, в том числе бывшими, имеющие право пользования данным жилым помещением.

При заключении договоров купли-продажи отдельного жилого дома или части его применяется тот же порядок, что и по сделкам с недвижимостью, предметом которых является не только жилой дом, но и соответствующий земельный участок. Согласно ст. 552 ГК, по договору продажи жилого дома или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей нрава собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

В случае когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности либо предоставляется право аренды или предусмотренное договором продажи недвижимости иное право на соответствующую часть земельного участка.

Если договором не определено передаваемое покупателю недвижимости право на соответствующий земельный участок, к покупателю переходит право собственности на ту часть земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования.

Продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором.

При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях, что и продавец недвижимости. 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 в договоре с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением (ст. 558 ГК). Переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу не является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника (ст. 292 ГК).

На практике нередки случаи, когда новый собственник жилья (покупатель) не может в него вселиться. Чаще всего это происходит из-за сокрытия продавцом сведений о лицах, имеющих право пользования проданным жилым помещением, иногда без всякого умысла (например, после продажи квартиры людям некуда выехать).

Тем не менее обман с пропиской (регистрацией) — явление довольно частое, и покупатели испытывают немало хлопот, прежде чем реально смогут начать пользоваться своей собственностью. Чтобы избежать такого рода обмана, риэлторы предлагают следующий выход:

после оформления договора купли-продажи передается только часть денег. Для получения полной суммы продавцы будут заинтересованы в скорейшем выезде. А в случае каких-либо неожиданностей (нет другого жилья) можно будет приобрести на оставшиеся деньги жилое помещение соответствующего качества, куда продавцы могут быть переселены в судебном порядке. Введение обязательного порядка государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество служит определенным препятствием для заключения незаконных сделок.

Если гражданин не может купить или продать жилье без посредника, следует обратиться к услугам риэлторской фирмы, имеющей законную лицензию на этот вид деятельности. Удостовериться в подлинности лицензии и выяснить степень надежности фирмы можно в органе местной администрации, правомочном вы-

546 давать такого рода лицензии. Фирмы ведут проверку юридической чистоты сделки на предмет возможных претензий других лиц на продаваемую квартиру (жилой дом). Участникам сделки купли-продажи не следует обращаться к частным посредникам и никому — даже представителю фирмы, с которой продавец заключил договор на исключительное право продажи его квартиры (эксклюзивный договор), — не отдавать свои документы (особенно генеральную доверенность). Заметим, что заключение так называемых эксклюзивных договоров, когда условия купли-продажи квартиры заранее определяются фирмой между будущими участниками договора, юридически несостоятельно.

Клиент может заключить с фирмой договор на возмездное оказание услуг на предмет поиска покупателя или продавца (ст. 779 ГК). Но на каких условиях следует заключать договор купли-продажи дома (квартиры) — воля самих сторон.

Расчет по сделке должен происходить только между покупателем и продавцом, а не с фирмой, которая выступает в роли посредника. Покупатель должен присутствовать при оформлении всех документов, относящихся к сделке, вплоть до государственной регистрации договора и выписки лиц из покупательского жилого помещения. Допустим, гражданин решил купить квартиру с намерением продать имеющуюся у него. Подходящая квартира им найдена, и стороны пришли к соглашению в цене. Какие действия должны быть произведены покупателем квартиры до заключения договора купли-продажи, чтобы удостовериться, что предмет договора юридически чист и не имеет скрытых технических дефектов?

Под понятием юридической чистоты предмета договора (квартиры) имеется в виду следующее. Первое. Продавец квартиры действительно является ее собственником. Для этого должны быть предъявлены подлинники правоустанавливающих документов, которыми являются свидетельство о праве собственности, если квартира приватизирована, договор купли-продажи, договор дарения, мены, свидетельство о праве наследования жилья и другие документы. Но при этом покупатель обязан проверить, насколько действительны сами документы, включая паспорт продавца. При проверке правоустанавливающих документов добросовестный продавец будет помогать покупателю: в поездках в отделение милиции, выдавшее паспорт, нотариальную контору, зарегистрировавшую договор на передачу права на квартиру, в жилищно-эксплуатационную организацию, где хранится копия договора о приватизации и свидетельство о праве собственности. Там же должно быть тщательно проверено одно из важных обстоятельств, по основаниям которых

впоследствии сделка может быть признана незаконной: имеют ли право на продаваемую квартиру другие лица, в том числе не проживающие и не зарегистрированные (непрописанные), а если имеют, то получено ли от них письменное согласие на продажу. Иногда квартиры продаются без согласия лиц, которые хотя и не являются собственниками, но имеют право пользования ими на все время своего отсутствия (служба в армии, выезд на учебу, заграникомандировка и т.п.).

Если при проверке подлинности документов продавец становится «на дыбы», бдительность покупателя должна быть усилена, и, может быть, лучше прийти к выводу о нецелесообразности продолжать дело с продавцом. Фальсифицированные документы на продаваемую (нанимаемую, обмениваемую) квартиру могут представить и юридические лица, фирмы, занимающиеся посредничеством в осуществлении гражданами жилищных сделок, но не чуждающиеся проведения незаконных операций. Непременным условием должно быть выяснение наличия лицензии у фирмы на данный вид деятельности. При ее отсутствии вступать в договорные отношения с данной фирмой не следует.

Второе. Заманчивые объявления о срочной продаже квартиры (дома) по недорогой цене. Действительно, у многих людей в силу жизненных обстоятельств возникает необходимость в срочной продаже жилья по более низкой цене. Но аферисты на жилищном рынке широко используют такого рода ситуацию как приманку для доверчивых людей: «срочно» — значит у покупателя не будет времени проверить подлинность документов продавца, «дешево» — значит с покупателя можно будет взять более высокий задаток, как условие, что квартира не будет продана какому-нибудь другому лицу. В том и другом случае при признании сделки недействительной в накладе, и как правило крупном, остается покупатель «дешевой» квартиры. Возможности же возместить причиненный ущерб у потерпевшей стороны практически нет.

Предложение «срочно и дешево» должно служить предупреждением об опасности вступления в сделку, которая кажется сомнительной, а в итоге -- незаконной. Использование фальшивых документов — один из самых опасных способов, наносящих добросовестному участнику сделки значительный финансовый ущерб, если он приобретает квартиру по фальшивым документам. При этом не имеет значения, первичные это документы (свидетельство о собственности, полученное при приватизации жилья) или вторичные (договор купли-продажи, дарения или генеральная доверенность). В первом случае может быть использован как дубликат, так и под-



548 дельное свидетельство о собственности, изготовленное на цветном ксероксе.

При этом нередко производится подделка паспорта владельца квартиры. Поскольку документы «в порядке», у нотариуса, как правило, не возникает подозрений, и он удостоверяет договор купли-продажи. Операции с продажей квартир происходят чаще всего, когда жилье оказывается во временном пользовании мошенников, например сдано им внаем или в аренду (юридическим лицам). Какие действия должны быть предприняты во избежание обмана?

Первое. Паспорт надо проверить в милиции на идентичность фотографии в нем и в учетной карточке. Добросовестный продавец не будет возражать против этой процедуры, лжепродавец немедленно исчезнет.

Второе. Фальшивые документы, необходимые для продажи квартиры, могут быть использованы как ее собственником, так и нанимателем, если жилье не приватизировано. Это происходит в случаях, когда сохраняют право на жилье временно отсутствующие граждане, не давшие согласия на продажу, приватизацию или обмен, нет решения органов опеки и попечительства в отношении несовершеннолетних и т.п.). В случае возникновения сомнения стоит тщательным образом проверить достоверность документов, вплоть до получения покупателями выписки из домовой книги.

Сдача квартиры (дома) или отдельных комнат для многих собственников жилья стала источником дополнительного дохода.

Желающих сдать квартиру или часть ее во временное пользование достаточно большое количество, о чем свидетельствует реклама: от обклеенных столбов с телефонными номерами до объявлений в печати в рубрике «Сниму-сдаю». Законом дозволены сделки как с собственным жильем, так и с жилыми помещениями в государственном и муниципальном фонде. По договору коммерческого найма граждане могут сдавать лишь то жилье, которое им принадлежит по праву собственности. Размер платы за сдаваемое жилое помещение устанавливается в этом случае соглашением сторон и оформляется письменным договором найма. Порядок сдачи жилого помещения, находящегося в пользовании нанимателя в государственном и муниципальном жилищном фонде, иной. Жилое помещение в указанном фонде предоставляется нанимателем в пользование другому лицу на условиях договора поднайма с согласия наймодателя. Плата за пользование жилым помещением и коммунальные услуги по договору поднайма устанавливаются соглашением сторон, и, в отличие от ранее действовавшего законодательства (ст. 78 ЖК РСФСР), ее размер новый закон не ограничивает, констатируя

лишь, что договор поднайма является возмездным. Как договор найма, так и договор поднайма совершаются в письменной форме и не требуют нотариальной или государственной регистрации. О его наличии извещаются жилищно-эксплуатационная организация, в ведении которой находится жилой дом, и налоговая инспекция. Но эти требования выполняются лишь незначительной частью лиц, сдающих жилье внаем или вподнаем. На практике стороны чаще всего не подписывают договоров, лишая себя правовых оснований при разрешении возникшего спора.

На рынке практически по одним и тем же ценам сдаются квартиры и комнаты независимо от того, к какой форме собственности относится жилое помещение. Как правило, цены довольно высокие, и предложенная крупная сумма вперед, нередко за весь оговоренный срок проживания, естественно, снижает бдительность лица, сдающего жилье, не позволяет ему оценить возможные негативные последствия заключенной сделки. Чаще всего неприятности случаются с гражданами, сдающими квартиры (комнаты) иногородним, польстившись на большие деньги и обещанные дополнительные блага (бесплатные фрукты, овощи и т.п.). Но даже если постояльцы в установленный срок покидают жилое помещение, то его ремонт часто обходится дороже полученной суммы, а нередко приходится оплачивать немалые счета за междугородные телефонные переговоры. Но это не самый худший вариант необдуманной сдачи жилья. Часто лицо или семья вселяется по письменному, но нигде не зарегистрированному договору в жилое помещение, а при истечении срока договора отказывается выезжать из нанятого жилья и даже оплачивать его. Чтобы восстановить свои права и выселить обманщиков, потребуется обращение в суд. Договор, хотя и не зарегистрированный в жилищной организации и налоговой инспекции, сохраняет свою действительную силу. Но, добиваясь выселения, владелец жилья не сможет избежать уплаты установленных налогов. Иногда такие дела длятся длительное время, которое работает на тех, кто проживает в незаконно занимаемой квартире. Не в выгоде, а в убытке оказывается лишь ее владелец. Известно немало фактов, когда лицо, получившее жилое помещение (дом, квартиру, комнату), сдает его другим гражданам, а случается, и продает жилье по фальшивым документам. Специалисты в области борьбы с правонарушениями в жилищной сфере делят аферы при найме жилья на три вида:

- 1) наем как необходимое звено, ступенька для последующего отчуждения квартиры у собственника и для ее продажи;

2) извлечение выгоды, но не владельцем квартиры, а нанимателем посредством ее передачи другим лицам по более высокой плате;

3) захват жилья, т.е. создается ситуация, когда человек не может войти в собственную квартиру, а проживающие в ней наниматели отказываются от оплаты жилья и выезжать из квартиры не намерены.

Начинается судебная тяжба, психологические и материальные затраты от которой намного превышают ту выгоду, которую собственник получил от сдачи квартиры внаем.

Какие меры предосторожности необходимо предпринять при сдаче жилья, особенно собственного? Криминалисты и практики риэлторских фирм утверждают, что гарантий, обеспечивающих полную безопасность таких сделок, не существует, поскольку обман может принимать самые разнообразные формы.

Наиболее надежный способ — предложить жилье хорошим знакомым, испытывающим нужду в улучшении жилищных условий или желающим разъехаться со своими родственниками.

Плата может быть невысокой, но гарантированной. Обретено будет и спокойствие за содержание, и сохранность жилья.

Другой вариант — сдать жилье по договору с лицензированной риэлторской фирмой, которая возьмет на себя все обязательства по охране прав и законных интересов гражданина, сдающего жилое помещение внаем или вподнаем. Услуги таких фирм обходятся гражданам в пределах 15% платы, получаемой ими от сдачи жилого помещения.

Теперь по существу договора найма жилого помещения. По закону сдача собственного жилья производится на условиях договора коммерческого найма, который ранее именовался договором аренды. Договор найма жилого помещения не требует нотариального удостоверения и государственной регистрации, но в соответствии с требованием ст. 674 ГК РФ должен быть заключен в письменной форме. Однако в интересах собственной безопасности владельцу квартиры при сдаче ее внаем предпочтительно заверить договор у нотариуса, чтобы дополнительно обеспечить себя гарантиями надлежащего исполнения нанимателем обязательств по договору. Излишняя доверчивость или неосторожность грозит владельцу жилого помещения неполучением обещанных по договору денег, а порой и утратой самого жилья. Какие условия надо предусмотреть в договоре найма жилого помещения? Кроме подробных паспортных данных сторон, следует детально описать объект (предмет) договора. Исходя из требований ст. 673 ГК, объектом договора найма жилого

помещение может быть только изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания, а именно квартира, дом, часть квартиры или жилого дома. Пригодность жилого помещения для проживания определяется в порядке, предусмотренном жилищным законодательством, т.е. помещение, предоставляемое гражданам для проживания, должно быть благоустроенным применительно к условиям данного населенного пункта, отвечать установленным санитарным и техническим требованиям и быть не менее размера, определяемого законодательством Российской Федерации и ее субъектов.

Но этими требованиями условия договора не исчерпываются. В нем следует указать срок, на который сдается жилое помещение. Согласно ст. 683, договор найма жилого помещения заключается на срок, не превышающий пяти лет. Если в договоре срок не определен, он считается заключенным на пять лет. Закон допускает заключение краткосрочного договора (до одного года). При этом, если договором не предусмотрено иное, права нанимателя существенно ограничиваются — он, например, не имеет преимущественного права на заключение договора на новый срок, не может сдавать вподнаем жилое помещение, производить замену нанимателя.

Конечно, в договоре надо указать размер платы за жилое помещение, который устанавливается по соглашению сторон. В случае если в соответствии с законом установлен максимальный размер платы за жилое помещение, плата, установленная в договоре, не должна превышать этот размер. Плата за жилое помещение должна вноситься нанимателем в сроки, предусмотренные договором, а если они не предусмотрены — ежемесячно не позднее 10-го числа следующего за прожитым месяца (ст. 682 ГК, ст. 56 ЖК).

Нанимателями по договору найма жилого помещения могут быть только физические лица. Согласно ст. 677 ГК, в договоре найма должны быть указаны граждане, постоянно проживающие в жилом помещении вместе с нанимателем. При отсутствии в договоре таких указаний вселение этих граждан производится в соответствии с правилами ст. 679 ГК, которая устанавливает, что с согласия наймодателя, самого нанимателя и граждан, постоянно с ним проживающих, в жилое помещение могут быть вселены другие граждане в качестве постоянно проживающих с нанимателем. При вселении несовершеннолетних такого согласия не требуется. Вселение допускается при условии соблюдения требований законодательства о норме жилой площади на одного человека, кроме случаев вселения несовершеннолетних.



Указанные условия имеют важное значение в обеспечении законности заключаемой сделки и правовых гарантий ее исполнения. На момент заключения договора свою волю диктует, как правило, собственник жилья. Но в последующем ситуация может в корне измениться. Например, если нет запрета для нанимателя сдавать жилое помещение вподнаем, он может, снимая квартиру за одну цену, передать ее другому лицу на условиях договора поднайма за более высокую цену. Безусловно, в договоре должно быть запрещение использовать квартиру под офис или какие-либо коммерческие заведения, что вытекает из ст. 288 ГК, устанавливающей, что жилые помещения предназначены только для проживания граждан. За использование жилого помещения не по назначению, т.е. в иных, кроме жилья, целях, собственник может лишиться своей жилой площади. 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 по исполнению судебного решения (ст. 293 ГК). Главный вопрос, который волнует стороны в данном договоре, - размер платы за наем. Твердых ставок, разумеется, нет, но в каждом городе сложился определенный (более-менее устойчивый) размер оплаты одного квадратного метра общей площади квартиры, жилого дома с учетом повышающих или понижающих коэффициентов в зависимости от месторасположения жилья, состояния квартиры, этажности, экологии района, транспортного сообщения и т.п.

При определении размера платы за сдачу внаем жилого помещения обе стороны беспокоит вопрос о налогах. Стремясь снизить размер налогообложения, они указывают в договоре одну сумму, а договариваются о другой, более высокой. Однако при таком способе ухода от налогов собственник может оказаться в положении обманувшего самого себя. Захочет наниматель платить ту сумму, которая зафиксирована в договоре, и никто не вправе заставить увеличить ее до окончания срока действия договора.

Даже при регулярном внесении платы за жилое помещение собственник должен иметь определенную финансовую защиту: ведь после выезда нанимателя может обнаружиться, что не оплачены счета за междугородные разговоры и телеграммы, передаваемые по телефону, вывезена мебель, телерадиоаппаратура, бытовая техника и другие предметы домашнего обихода, испорчена квартира и ее оборудование. Размер финансовой защиты должен быть отражен в договоре найма жилого помещения, и деньги переданы владельцу квартиры одновременно с заключением договора. При добросовестном исполнении договора нанимателем собственник жилья обязан

возвратить ему «защитную» сумму. При определении размера оплаты в договоре могут учитываться обязательства нанимателя по ремонту жилого помещения, оплате жилищно-коммунальных услуг, оснащению квартиры мебелью и хозяйственным инвентарем, и все это должно получить отражение в договоре найма попредметно, в стоимостном выражении затрат, который должен произвести наниматель жилого помещения. Сбор денежных задатков под договор купли-продажи жилого помещения или его найма является весьма популярной среди преступного элемента формой обмана доверчивых клиентов на рынке жилья. В печати, касающейся жилищных сделок, задаток чаще именуют залогом. Это неправильно, так как согласно норме гражданского законодательства предметом залога является имущество, а предметом задатка — денежная сумма. Задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения. Соглашение о задатке независимо от его суммы должно быть совершено в письменной форме (ст. 380 ГК РФ). При получении задатка по договору купли-продажи жилого помещения продавец не вправе производить какие-либо другие операции с предметом договора, например перепродавать его. В случае неисполнения договора стороной, получившей задаток, она обязана уплатить другой стороне, в данном случае покупателю, двойную сумму задатка. Несовершенство законодательства и отсутствие контроля на рынке жилья позволяют недобросовестному продавцу, который может выступать как физическое лицо или под эгидой мнимой фирмы, брать задаток не с одного клиента (одна сторона по договору), а с нескольких.

Владельцы квартиры могут быть как мнимые, так и настоящие, выступать как продавцы, наймодатели, арендодатели и в ином качестве, например обладателем права на жилое помещение с пожизненным содержанием и иждивением его собственника. Они показывают квартиру нескольким клиентам и в случае заинтересованности в покупке берут задаток в размере 10—15% стоимости с условием продажи квартиры через оговоренный сторонами срок, например неделя или две. В Москве сумма задатка составляет 2 тыс. долл. и более.

Для убедительности потенциальным покупателям вручаются расписки в получении задатка и копии документов, подтверждающих право собственности продавца на жилое помещение. После получения задатка от нескольких покупателей квартира продается одному из них. Продавцы исчезают, а новый собственник квартиры

554 вынужден объясняться с обманутыми претендентами. По данным Независимой ассоциации покупателей, этот способ обмана приносит ловкачам довольно крупные суммы. Так, были случаи, когда одни мошенники собирали по десять и более задатков и исчезали. Способы запрета те же, что и при заключении договора купли-продажи. В обмен на задаток можно взять у продавца оригиналы основных документов на владение квартирой (свидетельство о собственности, договор о передаче собственности – при приватизации жилья, или вторичные документы договор купли-продажи, мены, дарения и др.). Для получения необходимых справок эти документы продавцу не потребуются, а если и возникнет в каком-то учреждении нужда в них, следует подъехать лично. В этом случае вероятность обмана будет гораздо меньше. Участились случаи обмана, связанного с задатком, оказавшись жертвой которого гражданин на первый взгляд ничего не теряет. Согласившись на приобретение предложенной квартиры, продавец просит покупателя (а иногда и нескольких) подождать определенный срок, к примеру месяц, так как он сам намерен купить жилье. Письменным договором оформляется задаток, **который**, учитывая нужду продавца, как правило, увеличивается и достигает 20-30%. Через месяц или более длительное время продавец отказывается от продажи жилья, мотивируя отказ изменившимися обстоятельствами и возвращает покупателю деньги, оговоренные договором. На самом деле «партер» по сделке через коммерческие структуры получил немалую прибыль за счет денег продавца. В этом случае по закону (ст. 381 ГК РФ) покупатель должен получить задаток в двойном размере. Сверх того сторона, ответственная за неисполнение договора, обязана возместить другой стороне убытки с зачетом сумм задатка, если в договоре не предусмотрено иное. Такого рода взыскания с мнимого продавца могут быть получены в судебном порядке.

В подобных ситуациях, во-первых, продавец убежден, что покупатели несведущи; во-вторых, продавец знает их психологию он заставил покупателей сомневаться в реальности совершения сделки, и они рады, что получили свои деньги обратно, и в суд обращаться не будут; в-третьих, на крайний случай у продавца есть в запасе ст. 416 ГК РФ, по которой он непременно будет доказывать, что невозможность исполнения обязательства вызвана не зависящими от него обстоятельствами. Тем не менее при отказе продавца исполнять свое обязательство по продаже жилого помещения **гражданин** вправе потребовать от него двойной суммы задатка. В случае уклонения продавца от уплаты требуемой суммы есть все основания для взыскания ее в судебном порядке. Если в процессе судебно-

го разбирательства будет установлено, что такого рода «зататки» являются «бизнесом», то суд, удовлетворяя гражданский иск, может выделить это дело в уголовное производство по ст. 159 УК РФ («Мошенничество»).

В первой части данной темы были рассмотрены варианты мошенничества при заключении договоров купли-продажи жилья, найма жилого помещения, задатка (аванса) в обеспечении совершения указанных договоров. Разумеется, это не исчерпывающий перечень способов обмана граждан на рынке жилья. Продолжим изложение наиболее распространенных у мошенников способов завладения преступным путем чужими деньгами и жильем при совершении жилищных сделок.

Одновременная продажа квартиры двум и более покупателям. В этом случае продавец имеет несколько экземпляров поддельных документов, устанавливающих его право собственности на жилое помещение. Такими документами могут быть свидетельство о праве собственности, выдаваемое при приватизации жилья, договор купли-продажи жилья или дарения, свидетельство о праве на наследство. При этом стороны договариваются о форме сделки: купля-продажа, дарение, договор с доплатой, пожизненное содержание с иждивением и иных формах. Но в основе каждой из этих сделок будет лежать продажа одного и того же жилья нескольким лицам.

Продать жилье нескольким покупателям одновременно в одиночку практически невозможно, и обычно подобные сделки заключаются в сговоре с должностными лицами жилищно-эксплуатационных организаций и органов государственной регистрации недвижимости.

Другие формы сделок также не могут быть совершены продавцом без злоупотребления служебным положением представителями указанных органов. Обычно продавец для убедительности приглашает покупателя или одариваемого оформить договор в нотариальную контору, чтобы обеспечить его юридическую безупречность. После подписания и вручения покупателю экземпляра договора продавец, естественно, требует уплаты оговоренной стоимости квартиры. И, как правило, расчет производится, хотя договор не имеет юридической силы без его государственной регистрации, а продавец от нее уклоняется, так как квартира уже «продана» в таком же порядке. Как предотвратить подобные махинации? Поскольку сделка считается заключенной только после ее регистрации в соответствующем муниципальном органе, то покупатель вправе настаивать на окончательной передаче денег по договору только после прохождения данной процедуры. Но если покупатель поторо-



556 пился расстаться с деньгами, то возвратить их можно только через суд.

Мошенничество при дарении жилого помещения. До принятия Закона РФ от 12 декабря 1991 г. «О налоге с имущества, переходящего в порядке наследования или дарения» договор дарения недвижимости широко использовался в практике жилищных сделок, прикрывая фактически куплю-продажу жилья и освобождаясь при этом от высоких государственных пошлин. Закон уравнивал договоры купли-продажи и дарения жилых помещений, и такого рода притворные сделки утратили практический смысл. Тем не менее мошенничество при заключении договоров дарения не изжило себя и базируется на незнании законодательства людьми, которые по-прежнему считают, что дарение обойдется дешевле, чем купля-продажа жилья. Дело в том, что согласно ст. 562 ГК РФ по договору дарения одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одариваемому) вещь в собственность либо имущественное право (требование к себе или к третьему лицу) либо освобождает или обязуется освободить ее от имущественной ответственности перед собой или перед третьим лицом.

Применительно к жилищным правоотношениям данная норма закона означает, что даритель жилого помещения, находящегося в его собственности, передает свои права на это жилье безвозмездно другому лицу. Сделка считается совершенной, если договор заключен в письменной форме и прошел государственную регистрацию (ст. 574 ГК РФ).

При наличии передачи дарителю жилого помещения встречной вещи, например дачи, садового участка, автомашины и т.п., такая сделка не признается договором дарения.

Граждане, которые решаются подарить свою квартиру, жилой дом или дачу, должны иметь в виду, что при заключении договора дарения они утрачивают право собственности на принадлежащее им жилое помещение. Но если они остаются в нем проживать, за ними сохраняется право пользования этим помещением.

На практике возникают вопросы, связанные с получением в подарок другой квартиры, кроме собственной; при этом одариваемый возлагает на себя бремя расходов по ее содержанию, если там продолжают проживать дарители (чаще всего это бывают престарелые родители). Прежде всего, это расходы по оформлению договора дарения и его государственной регистрации, внесение налога на имущество, переходящего в порядке дарения, далее -- увеличение подоходного налога. И это еще не все. Увеличение платы за обслуживание жилья и предоставление коммунальных услуг также ложится

на одариваемого. В такого рода случаях предпочтительны, видимо, варианты завещания, а не дарения.

Но если участник сделки имеет умысел получить какие-то средства за предлагаемое в дар жилье, не дожидаясь, пока откроется наследство, он будет согласен на заключение договора дарения. Да и сами дарители не хотят обременять одариваемого после своей смерти расходами по принятию наследуемого жилого помещения. После заключения сделки дарения новый собственник нередко продает жилье за полцены, поскольку оно не свободно, какому-нибудь мошеннику в области жилья. Последний, завладев дорогостоящей квартирой, знает немало способов выселения дарителя, самое «гуманное» из которых — переселение его в какое-нибудь дешевое жилье.

Итак, выселение из занимаемого жилого помещения в доме государственного или общественного жилищного фонда допускается лишь по основаниям, установленным законом. Выселение производится в судебном порядке.

*В связи с переводом дома по ул. Автозаводской в не-
жилой фонд Управление муниципального жилья ЮАО
г. Москвы и Префектура ЮАО г. **Москвы** предложили
нам следующий вариант расселения: моему бывшему
мужу переехать в однокомнатную квартиру (на что он
сразу согласился), а мне с сыном, дочерью и мужем доче-
ри — переехать в двухкомнатную квартиру по улице
Братеевская. Нас этот вариант не устроил, посколь-
ку я с сыном и дочь с мужем (брак которых зарегистри-
рован четыре года назад) представляем собой две раз-
ные семьи и не можем жить в одном жилом помещении,
тем более что у нас часто возникают конфликты.
Управление муниципального жилья предложило нам дру-
гой вариант — переехать в двухкомнатную квартиру
дома-новостройки по Харьковскому проезду. Однако
эти варианты не являются равноценным возмещением
нашего жилья, располагавшегося в центре столицы. Ре-
шением Симоновского суда г. Москвы от 16 января
2002 г. были удовлетворены исковые требования Пре-
фектуры ЮАО г. Москвы о нашем выселении (меня, сы-
на и взрослой дочери с мужем). 14 марта 2002 г. судеб-
ная коллегия по гражданским делам Московского город-
ского суда рассмотрела нашу кассационную жалобу,*

558 оставив решение суда первой инстанции без изменений. 24 мая 2002 г. Президиум Московского городского суда также не удовлетворил наших требований. 3 июля 2002 г. Президиум Московского городского суда, рассмотрев поданное нами дополнение к жалобе, также отказал в удовлетворении наших требований. Отмечу, что суд вообще не рассматривал наши доказательства, нарушая при этом ст. 2, 5, 7, 10, 14 ГПК РСФСР, а потому — выносил решения с нарушением норм материального и процессуального права. Согласно закону нам должны были предложить третий вариант жилья, но ни Префектура, ни Управление этого не сделали. Кроме того, в протоколах судебных заседаний Симоновского суда отражены показания свидетелей о крайне неприязненных отношениях между мною и семьей моей дочери, а также показания дочери о том, что ее семья не ведет со мной общего хозяйства. Но судья не дала никакой оценки этим доказательствам. Почему? Подскажите, как мой случай регулируется законодательством и стоит ли писать жалобу в Верховный Суд РФ? Если да, то каким образом отразить в жалобе все перечисленные обстоятельства?

Согласно Положению о порядке переселения собственников, нанимателей, арендаторов и иных лиц из жилых помещений, подлежащих освобождению домов, в которых имеется муниципальная и государственная собственность города Москвы, утвержденному постановлением Правительства г. Москвы от 18 января 2000 г. № 30, московское правительство, действительно, принимает решение об изъятии земельного участка для городских и муниципальных нужд, о сносе жилых домов и т. д. Согласно п. 2.9 этого Положения в случае отказа собственника от предоставления ему в собственность другого жилого помещения или выплаты компенсации стоимости помещения с его согласия ему предоставляется жилье из государственного или муниципального жилищного фонда Москвы по договору социального найма. По российскому законодательству выселяемому гражданину должно быть предоставлено три варианта квартиры (по разным адресам), что весьма разумно и справедливо: ведь граждане выселяются не по своей воле, а по решению префекта административного округа. Как видно из письма. Вам было предоставлено

два варианта переселения: ул. Братеевская и Харьковский пр-д. В жалобе в Верховный суд РФ следует сделать акценты на следующие моменты. Сразу отметим, что Верховный Суд РФ рассматривает правомерность вынесенных решений предыдущими инстанциями с точки зрения соблюдения норм материального и процессуального права. Иными словами, рассматривает правильность анализа, трактовки представленных сторонами доказательств и применения законодательства нижестоящими судами. Отсюда вытекает непреложное правило: Вы не вправе представлять в Верховный Суд РФ новые, неизвестные ранее доказательства. Другое дело, если доказательства фигурируют в протоколах заседаний, а суд не дал им должной оценки (не принял во внимание или не опроверг их). В этом случае Верховный Суд РФ может отменить решение и направить дело на новое рассмотрение.

Во-первых, Вы с сыном и Ваша взрослая дочь с мужем — разные семьи (к жалобе не лишним будет приложить свидетельство о заключении брака). Если муж дочери проживал в спорной квартире с момента заключения брака, это следует особо отметить.

Во-вторых, Вы с сыном и семья дочери ведете раздельное хозяйство. В подтверждение этого факта сошлитесь на показания свидетелей, отраженные в протоколе первого решения. Укажите, что суд не дал показаниям свидетелей (являющимся равноценными по сравнению с другими доказательствами) никакой правовой оценки.

Согласно ст. 28 ЖК РСФСР жилые помещения предоставляются гражданам, как правило, в виде отдельной квартиры на семью. В Вашем случае нарушены нормы ст. 40 Конституции РФ. В частности, ч. 2 ст. 40 Конституции РФ гласит: «Органы государственной власти и местного самоуправления поощряют жилищное строительство и создают условия для осуществления права на жилище».

В соответствии со ст. 5, 10, 11, 49 ГПК РСФСР, а также п. 8 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 9 декабря 1982 г. суд обязан учитывать заслуживающие внимания доводы и интересы лиц, проживающих в жилом помещении. В соответствии с Постановлением Пленума Верховного Суда СССР от 13 ноября 1984 г. (дело по иску Розовской К. А. к Каждан Ф. П. и Каждану М. В. об обмене жилых помещений) при установлении судом крайне неприязненных отношений между сторонами обмен совместно занимаемой сторонами квартиры необходим.



560 Особо следует поставить на исследование суда следующий вопрос: почему Вашего бывшего мужа, отца двоих детей, сразу не выселили из муниципальной квартиры, фактически отделив от взрослых детей, а с Вами поступили иначе?

Согласно определению Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РСФСР «При предоставлении другого жилого помещения в связи с выселением — должны учитываться состояние здоровья и другие заслуживающие внимания обстоятельства» и определению Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РСФСР от 9 июня 1989 г. «<Неисследованность судом обстоятельств дела повлекла отмену решения суда> должны были быть исследованы показания и устные мнения сторон по поводу совместного проживания,

Сдать документы и записаться на прием судей Верховного Суда РФ можно ежедневно с 8.00 до 17.00, в пятницу с 8.00 до 15.45 по адресу: 103289, Москва, ул. Ильинка, д. 7/3 (офис 105). Дата приема обычно назначается в течение месяца.

Расписание приема судей: по уголовным делам — ежедневно с 9.30 до 19.00 (перерыв на обед с 14.00 до 15.00); по гражданским делам — • - понедельник, вторник, среда с 9.30 до 19.00, четверг, пятница с 9.30 до 14.00.

В однокомнатной квартире до 1989 г. жили я, мама и брат. После смерти матери ответственным квартиросъемщиком стала я, регулярно оплачивая коммунальные платежи. Брат родился и был прописан в этой квартире по достижении 16 лет. С 1992 по 1994 гг. брат служил в армии. После его возвращения из армии у нас была устная договоренность о том, что я с мужем и 5-летней дочерью временно перееду в однокомнатную квартиру родителей мужа, а брат останется в нашей однокомнатной квартире пока не устроит свою собственную жизнь. Три года (с 1994 по 1997 гг.) я с семьей жила в квартире родителей мужа, а брат самостоятельно жил в однокомнатной квартире. 25 июня 1997 г. между моим братом и Задорновой О. В. был зарегистрирован брак, а уже через три дня у них родился сын Кирилл. Отмечу, что после свадьбы и рождения ребенка брат переехал жить в трехкомнатную квартиру тещи, а моя семья — в освободившуюся однокомнатную квартиру. Брат прописал сына в нашу квартиру, одна-

ко ребенок ни дня в ней не проживал. В 2000 г. брат умер от передозировки наркотиков. Теперь Задорнова О.В. претендует на нашу однокомнатную квартиру. Скажите, пожалуйста, могу ли я подать в суд иск с требованием снять ребенка с регистрации в однокомнатной квартире и поставить на регистрацию в трехкомнатной квартире по месту жительства матери, где он фактически и проживал с самого рождения? Кстати говоря, племянник наблюдается в детской поликлинике по месту жительства матери. В картеотеке поликлиники, которая обслуживает нашу однокомнатную квартиру, племянник не значится. Неужели такое возможно: жена брата и его сын — фактически чужая для меня семья (у нас с братом разные отцы; при жизни брата отношения были натянутыми) могут въехать в мою однокомнатную квартиру, общая площадь которой составляет 36,1 кв. м, жилая — всего 20 кв. м. Сейчас в однокомнатной квартире прописана я, мой муж и дочь. Общая площадь квартиры жены брата — 57,7 кв. м. Помимо Задорновой О.В. там прописаны ее мать и сестра.

Согласно ст. 53 ЖК РСФСР члены семьи нанимателя, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с нанимателем всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из договора найма жилого помещения. К членам семьи нанимателя относятся супруг нанимателя, их дети и родители. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы, а в исключительных случаях и иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя, если они проживают совместно с нанимателем и ведут с ним общее хозяйство. Ваш племянник не является членом Вашей семьи и, как указано в письме, не проживает совместно с Вами. Согласно ст. 90 ЖК РСФСР выселение из занимаемого жилого помещения в доме государственного или общественного жилищного фонда допускается лишь по основаниям, установленным законом. Выселение производится в судебном порядке.

Согласно ст. 61 ЖК РСФСР признание лица утратившим право пользования жилым помещением вследствие отсутствия этого лица сверх установленных сроков производится в судебном порядке. Племянник утратил право пользования квартирой по адресу: ул. 2-ая Пугачевская, д. 8, к. 1, кв. 74, поскольку отсут-

562 *ствовал без уважительных причин (фактически не проживал) в данном жилом помещении сверх сроков, установленных ч. 2 ст. 60 ЖК РСФСР. Вам следует подать в суд по месту жительства ответчика О. В. Задорновой как законного представителя несовершеннолетнего Кирилла — исковое заявление о признании утратившим право пользования жилым помещением и о выселении. В иске следует указать нормы закона, согласно которым такое выселение возможно. В письме Вы пишете, что у Вас имеются доказательства того, что племянник с рождения закреплен за детской поликлиникой по месту жительства матери и сведения о нем отсутствуют в поликлинике, обслуживающей дом, где находится Ваша квартира. Эти документы (подписанные надлежащим образом главным врачом поликлиники или его заместителем, с печатью) необходимо приложить к иску. Кроме того, Вам необходимо взять в ДЕЗ выписку из домоводной книги и копию финансового лицевого счета по Вашей однокомнатной квартире, чтобы документально подтвердить площадь квартиры и количество зарегистрированных в ней лиц.*

Согласно п. 6 Закона г. Москвы от 11 марта 1998 г. № 6 «Основы жилищной политики города Москвы» договор социального найма жилого помещения — это соглашение, в силу которого город Москва либо уполномоченное им лицо (наймодатель) передает гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и пользование (наем) для проживания в нем, в пределах социальной нормы, а наниматель обязуется выполнять условия договора.

Согласно ч. 2 ст. 20 ГК РФ местом жительства несовершеннолетних, не достигших четырнадцати лет, признается место жительства их законных представителей — родителей, опекунов, попечителей, что подтверждается судебной практикой, в частности, определением Судебной коллегии Верховного Суда РФ от 28 февраля 1994 г. «Несовершеннолетний ребенок, в случае раздельного проживания его родителей, приобретает право на жилую площадь в квартире (доме) того родителя, с кем он постоянно живет». Остановимся подробнее на данном определении, сублимирующем направление судебной практики по данному вопросу. Шаграманян Н. обратилась в суд с иском в интересах несовершеннолетней дочери Шаграманян В. к Шаграманяну Э. и Шаграманян Г. о признании за дочерью права на жилую площадь, а также о признании недействительным договора дарения квартиры. В своем заявлении истица указала, что с июля 1990 г. состояла в браке с Шаграманяном Э., 12 июля 1991 г. у них родилась дочь Вероника. В квартире ответчика Шаграманяна Э. ис-

тица проживала до августа 1991 г., ее дочь — две недели со дня своего рождения. Истица полагала, что поскольку ее дочь жила в квартире отца, то, значит, и приобрела право на жилую площадь в ней. Кроме того, истица указала, что ее муж Шаграманян Э. после приватизации спорной квартиры подарил ее 10 января 1992 г. своей сестре Шаграманян Г., чем ущемил права их дочери. В связи с этим истица просила признать недействительным договор дарения квартиры в 1/2 части. Судебная коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда, рассмотревшая дело по первой инстанции, Шаграманян Н. в иске отказала. В кассационной жалобе истица просила об отмене судебного решения ввиду его необоснованности. Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ 28 февраля 1994 г. оставила без изменения решение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда, а кассационную жалобу — без удовлетворения, указав следующее. Судом установлено, что бывшие супруги Шаграманян П. и Э. с августа 1991 г. (после рождения дочери) стали проживать отдельно. Местом постоянного жительства истицы (и прописки тоже) была квартира ее родителей. Вместе с ней проживала и дочь. Между родителями — Шаграманян Н. и Э. — не было спора относительно места проживания их несовершеннолетней дочери Вероники. Указанное обстоятельство подтверждено доказательствами, исследованными в судебном заседании, в том числе объяснениями сторон, показаниями свидетелей. В соответствии с ч. 2 ст. 17 ГК местом жительства несовершеннолетних, не достигших пятнадцати лет, признается место жительства их родителей. Шаграманян Вероника, проживая вместе с матерью, приобрела право на жилую площадь в квартире, где живет и прописана истица, ибо право на жилую площадь Шаграманян В. производно от права истицы Шаграманян Н. При таком положении суд сделал правильный вывод, что Шаграманян В. не приобрела право на жилую площадь в квартире ответчика Шаграманяна Э. Этот вывод суда соответствует обстоятельствам, установленным в судебном заседании, и требованиям ст. 17 ГК. Как указано в определении Судебной коллегии Верховного Суда РФ от 28 февраля 1994 г., «правильно разрешен судом спор о признании договора дарения квартиры недействительным. Поскольку Шаграманян Э., приватизировав квартиру, приобрел право собственности на нее, он вправе был распорядиться ею. Следовательно, не может быть признан недействительным договор дарения квартиры, заключенный между Э. Шаграманян и его сестрой Г. Шаграманян».

Кроме того, в иске необходимо указать на несоответствие размера общей площади, приходящегося на одного зарегистрированного в квартире человека, минимальным стандартам, установленным в г. Москве. В соответствии с п. 5 приложения к постановлению Московской городской Думы от 31 января 2001 г. № 12 норма предоставления жилья составляет 18 кв. м общей площади на одного человека. Поскольку общая площадь Вашей однокомнатной квартиры составляет 36 кв. м, то на Вас, мужа и дочь (фактически проживающих в квартире) приходится по 12 кв. м на человека. С учетом зарегистрированного племянника, на каждого приходится по 9 кв.м, что в два раза ниже установленной законодательством минимума.

Согласно ст. 1 Закона г. Москвы от 11 марта 1998 г. № 6 «О новой жилищной политике города Москвы» жители Москвы имеют право на жилище. Согласно ст. 2 Закона РФ от 24 декабря 1992 г. № 4218 1 «Об основах федеральной жилищной политики» граждане Российской Федерации имеют право на жилище. Это право обеспечивается путем предоставления жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищных фондов на условиях договора найма в пределах нормы жилой площади.

В исковом заявлении необходимо отметить, что согласно п. 45 постановления Московской городской Думы от 31 января 2001 г. № 12 не допускается проживание в жилом помещении, если оно составляет одну комнату или однокомнатную квартиру, как в моем случае, совершеннолетних граждан, а также лиц разного пола старше 9 лет, кроме супругов. Таким образом, если племянник (через несколько лет) изъявит желание проживать в Вашей квартире, это будет противоречить закону. Не лишним будет предоставление суду письменных показаний свидетелей (желательно соседей по этажу) о том, что в однокомнатной квартире проживает только Ваша семья, никаких других лиц, проживающих в Вашей квартире, они не видели и не знают. Желательно ходатайствовать о вызове свидетелей с Вашей стороны на судебное заседание. В суде необходимо доказать, что снятие ребенка с регистрационного учета в однокомнатной квартире и постановка на учет в трехкомнатной квартире по месту жительства матери не ухудшит его прав и законных интересов. Желательно привлечь к делу в качестве третьего лица орган опеки и попечительства.

Жилой дом в Подмоскowie, в котором у нас 2-комнатная неприватизированная квартира, идет под снос, но не как изношенный, а в связи со строительством до-

роги. Хотелось бы узнать, можем ли мы рассчитывать на получение 2-комнатной квартиры? Есть ли какие-нибудь льготы при получении квартиры? 565

В настоящее время на территории Московской области действуют Правила учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления жилых помещений в Московской области, утвержденные Мособлисполкомом и президиумом МОСПС от 29 декабря 1984 г. № 1728/24. Согласно п. 74 Правил при выселении граждан из домов, подлежащих сносу, должны соблюдаться требования, предусмотренные ст. 40, 41, 96 Жилищного кодекса РСФСР и п. 61, 62 настоящих Правил. Предоставляемое гражданам в связи с выселением другое благоустроенное жилое помещение должно отвечать установленным санитарным и техническим требованиям, быть равноценным по размерам, но не менее 9 кв. м не более 12 кв. м на каждого проживающего. Если наниматель занимал отдельную квартиру или более одной комнаты, ему соответственно должна быть предоставлена отдельная квартира или жилое помещение, состоящее из того же числа комнат. Если наниматель имел излишнюю жилую площадь, жилое помещение предоставляется в размере не более установленной нормы на одного человека (12 кв. м), а нанимателю или членам его семьи, имеющим право на дополнительную жилую площадь и фактически пользовавшимся ею с учетом нормы дополнительной площади. При предоставлении жилых помещений не допускается заселение одной комнаты лицами разного пола старше девяти лет, кроме супругов. Жилое помещение предоставляется с учетом состояния здоровья граждан и других заслуживающих внимания обстоятельств, предусмотренных действующим законодательством.

Человек, прописанный в квартире, но не являющийся ее собственником, отсутствует в течение трех лет. В том случае, если признать его в судебном порядке безвестно отсутствующим, будет ли такое решение суда являться основанием для того, чтобы выписать этого человека из квартиры?

В соответствии со ст. 42 ГК РФ для признания гражданина безвестно отсутствующим необходимо установить факт его постоянного отсутствия в течение года в месте жительства и отсутствие сведений о месте его пребывания. Согласно ст. 252 ГПК РСФСР заявление о признании гражданина безвестно отсут-

566 вующим или об объявлении умершим подается в суд по месту жительства заявителя. В заявлении должно быть указано, для какой цели необходимо заявителю признать гражданина безвестно отсутствующим, изложены обстоятельства, подтверждающие безвестное отсутствие гражданина либо обстоятельства, угрожавшие пропавшему без вести смертью или дающие основание предполагать его гибель от определенного несчастного случая. В Вашем случае целью объявления гражданина безвестно отсутствующим нужно указать снятие гражданина с регистрационного учета по месту жительства.

В соответствии с п. 31 Правил регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах РФ, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 17 июля 1995 г. № 713, снятие гражданина с регистрационного учета по месту жительства производится органами регистрационного учета в случае признания безвестно отсутствующим на основании вступившего в законную силу решения суда.

Много лет я живу в пансионате для ветеранов труда. Полгода назад директор стал мне угрожать, что скоро переселит меня в психоневрологический интернат, ссылаясь на ст. 20 Закона «О социальном обслуживании граждан пожилого возраста и инвалидов». Разве вправе он это сделать без моего согласия? У меня есть на руках заключение о моем психическом здоровье и полной вменяемости. Что говорит по этому поводу закон?

На основании ст. 2 Закона РФ от 2 августа 1995 г. «О социальном обслуживании граждан пожилого возраста и инвалидов» № 122-ФЗ социальное обслуживание строится на принципах соблюдения прав человека, предоставлении государственных гарантий в сфере социального обслуживания, обеспечения равных возможностей в получении социальных услуг и их доступности, а также ответственности органов государственной власти, местного самоуправления и учреждений, должностных лиц за обеспечение прав граждан пожилого возраста и инвалидов в сфере социального обслуживания.

Согласно ст. 4 Закона гражданам пожилого возраста и инвалидам обеспечивается возможность получения достаточных для удовлетворения основных жизненных потребностей социальных услуг, которые включаются в федеральный и территориальный

перечни гарантированных государством услуг. Из пансионата для ветеранов труда Вас не имеют права насильно выселить, поскольку ст. 7 Закона РФ «О социальном обслуживании граждан пожилого возраста и инвалидов» гарантирует гражданам пожилого возраста и инвалидам выбор учреждения и формы социального обслуживания в порядке, установленном федеральным органом социальной защиты населения и органами социальной защиты населения субъектов Российской Федерации, а значит, вопрос переселения зависит исключительно от Вашего добровольного волеизъявления. В соответствии со ст. 32 Закона РФ от 24 ноября 1995 г. «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» № 181-ФЗ граждане и должностные лица, виновные в нарушении прав и свобод инвалидов, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации. Согласно ст. 2 Основ законодательства Российской Федерации об охране здоровья граждан основным принципом является соблюдение прав человека и гражданина в области охраны здоровья и обеспечения связанных с этими правами гарантий. Согласно ст. 10 Закона РФ от 10 декабря 1995 г. «Об основах социального обслуживания населения в Российской Федерации» № 195ФЗ создаются соответствующие возрасту и состоянию здоровья граждан условия жизнедеятельности. Согласно ст. 9 Закона РФ «О социальном обслуживании граждан пожилого возраста и инвалидов» социальное обслуживание осуществляется при условии добровольного согласия граждан пожилого возраста и инвалидов на получение социальных услуг. Помещение в стационарное учреждение социального обслуживания возможно лишь по письменному заявлению. Наоборот, согласно ст. 10, 14 Закона РФ «О социальном обслуживании граждан пожилого возраста и инвалидов» гражданин вправе письменно отказать от предлагаемого ему социального обслуживания.

34

глава

ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНАЯ РЕФОРМА В РОССИИ

§ 34.1 Концепция реформы жилищно-коммунального хозяйства

Указом Президента РФ от 28 апреля 1997 г. № 425 была одобрена Концепция реформы жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации.

Преобразования в жилищно-коммунальной сфере на современном этапе осуществляются в рамках реализации нового этапа Государственной целевой программы «Жилище». Несмотря на принимаемые меры, социально-экономическое состояние России продолжает оказывать негативное влияние на работу коммунальной инфраструктуры. Договоры на коммунальное обслуживание заключаются формально и не обеспечивают минимальных стандартов качества обслуживания. Инвестиции в коммунальное хозяйство снизились в два раза. Продолжает нарастать износ основных фондов, снижаются надежность и устойчивость систем инженерного обеспечения. Единственным способом преодоления кризиса является изменение системы финансирования, т. е. переход от бюджетного дотирования к оплате в полном объеме жилищно-коммунальных услуг потребителями при условии обеспечения социальной защиты малообеспеченных семей и экономического стимулирования улучшения качества обслуживания.

Историческая справка. В 1994 -1995 гг. резкий рост тарифов на жилищно-коммунальные услуги позволил преодолеть его отставание от темпов инфляции, при этом доля затрат, покрываемая населением, в эксплуатационных издержках предприятий отрасли возросла с 2-3 % до 20 - 40%. В результате этого объем недофинансирования услуг, оказываемых предприятиями жилищно-коммунального хозяйства, по сравнению с 1993 г. снизился, но тем не менее составил более 50 трлн руб. Поскольку темпы роста затрат на жилищно-коммунальные услуги опережали темпы инфляции, доля бюджетных дотаций на содержание жилищного фонда и на покрытие разницы в ценах на тепловую энергию в муниципальных бюджетах не уменьшилась.

Положение усугублялось тем, что в 1995 г. реальные доходы населения снизились на 13%, в связи с чем рост тарифов на жилищно-коммунальные услуги оказался для него особенно болезненным.

Сложившаяся ситуация потребовала увеличения конечного срока перехода предприятий жилищно-коммунального хозяйства на самоокупаемость с 5 до 10 лет. Органы местного самоуправления должны устанавливать тарифы на жилищно-коммунальные услуги для населения, исходя из оценки реальных доходов граждан и затрат, необходимых для поддержания работоспособности систем инженерного жизнеобеспечения населенного пункта.

Согласно Концепции основными целями реформирования жилищно-коммунального хозяйства являются:

— обеспечение условий проживания, отвечающих стандартам качества;

— снижение издержек производителей услуг и соответственно тарифов при поддержании стандартов качества предоставляемых услуг;

— смягчение для населения процесса реформирования системы оплаты жилья и коммунальных услуг при переходе отрасли на режим безубыточного функционирования.

Основными способами достижения указанных целей являются:

— совершенствование системы управления, эксплуатации и контроля в жилищно-коммунальном хозяйстве;

— переход на договорные отношения, развитие конкурентной среды, предоставление потребителям возможности влиять на объем и качество потребляемых услуг, преимущественно конкурсный отбор организаций, осуществляющих управление жилищным фондом и его обслуживание, обеспечивающих коммунальные предприятия материалами, оборудованием и выполняющих проектно-строительные работы;

— совершенствование системы оплаты жилья и коммунальных услуг, в том числе установление повышенных тарифов на сверхнормативную площадь жилья и сверхнормативное потребление коммунальных услуг, а также дифференциация оплаты в зависимости от качества и местоположения жилья;

— совершенствование системы социальной защиты населения: упорядочение существующей системы льгот, усиление адресной направленности выделяемых на эти цели средств.

Основные пути реформирования жилищно-коммунального хозяйства.

Важным элементом реформы должно стать создание конкурентной среды в системе управления и обслуживания жилищной сферы, что позволит собственникам жилья и объектов коммунального назначения выбирать ту организацию, которая сможет обеспечить необходимый уровень качества работ и услуг по наиболее низким ценам. Развитие конкуренции в жилищно-коммунальной сфере осуществляется в целях создания условий для преодоления негативных последствий монопольного или доминирующего положения организаций жилищно-коммунального хозяйства путем:

1) формирования органами местного самоуправления муниципального заказа на обслуживание и развитие объектов жилищно-коммунального назначения;

2) организации системы расчетов за произведенные и потребленные жилищно-коммунальные услуги на основе договоров, а также применения экономических санкций за нарушение договорных обязательств;

3) привлечения на равноправной основе организаций различных форм собственности для оказания жилищно-коммунальных услуг.

Необходимой предпосылкой развитая конкуренции является демонополизация жилищно-коммунального хозяйства. К сферам деятельности, в которых возможно развитие конкуренции, относятся:

- управление и обслуживание жилищного фонда и объектов коммунального хозяйства;

- привлечение организаций, использующих альтернативные формы предоставления коммунальных услуг, в том числе автономные системы жизнеобеспечения, не связанные с сетевой инженерной инфраструктурой объекты;

- выполнение отдельных работ по обслуживанию объектов коммунального хозяйства (ремонт и прочистка сетей, уборка мусора, эксплуатация лифтового хозяйства и тому подобное);

- проектно-изыскательские и строительные работы по развитию объектов коммунального назначения и тому подобное.

Органам местного самоуправления целесообразно ускорить процесс разгосударствления организаций жилищно-коммунального хозяйства, функционирующих в этой сфере, обеспечить реальное равноправие хозяйствующих субъектов различных организационно-правовых форм и заключение соответствующих договоров на конкурсной основе.

Органам исполнительной власти субъектов РФ, органам местного самоуправления через службы заказчика и государственную жилищную инспекцию субъекта РФ рекомендуется:

- осуществлять контроль за установлением тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения и других потребителей путем введения оценки объективности расчета затрат предприятий — естественных монополистов и прибыли для формирования цен, а также обеспечивать участие в работе региональных энергетических комиссий всех заинтересованных сторон при установлении тарифов как для организаций коммунального хозяйства, так и для организаций-поставщиков топливно-энергетического комплекса;

- повышать организационно-правовую и финансово-экономическую независимость хозяйствующих субъектов для перехода на договорные отношения в сфере производства жилищно-коммунальных услуг;

- контролировать обеспечение в рамках договорных отношений гарантированного обслуживания потребителей жилищно-коммунальных услуг на уровне федеральных социальных стандартов;

— способствовать внедрению приборов индивидуального учета и регулирования расхода воды, тепла, газа и других энергоресурсов.

Совершенствование системы управления жилищно-коммунальным хозяйством.

Ключевой проблемой нового этапа реформирования жилищно-коммунального хозяйства является совершенствование системы договорных отношений, обусловленное появлением в этой сфере хозяйствующих субъектов различных организационно-правовых форм.

Появление новых видов собственников обусловлено потребностями в иных формах и методах инвестирования развития объектов жилищно-коммунального назначения в условиях ограниченности бюджетных средств. При этом наряду с диалогом «заказчик — подрядчик» формируются сложные многосторонние взаимоотношения, участниками которых являются:

- инвестиционные, строительные и эксплуатационные организации различных форм собственности, осуществляющие финансирование, строительство, содержание объектов жилищно-коммунального хозяйства и управление ими;
- собственники жилищного фонда и объектов коммунального хозяйства, представляющие их органы и управляющие компании;
- потребители услуг — владельцы, наниматели и арендаторы жилых помещений, товарищества собственников жилья, другие организации.

При решении этих проблем особое внимание следует уделить:

- 1) проведению субъектами РФ, органами местного самоуправления необходимых преобразований в сфере управления, финансирования и ценообразования, направленных на обеспечение более эффективного функционирования жилищно-коммунального хозяйства;
- 2) формированию структур (службы заказчика, управляющие организации, товарищества собственников жилья и другие), представляющих интересы всех собственников жилья и защищающих права потребителей жилищно-коммунальных услуг;
- 3) введению договорных отношений на всех этапах производства и предоставления жилищно-коммунальных услуг, включая собственника-домовладельца, производителя услуг и их потребителя;
- 4) завершению процесса передачи в муниципальную собственность ведомственных объектов жилищно-коммунального хозяйства.

В основу системы управления жилищно-коммунальным хозяйством могут быть положены рациональное разделение функций и организация взаимоотношений между собственником-домовладельцем, управляющей организацией, подрядными организациями различных форм собственности, осуществляющими обслуживание жилищного фонда и объектов инженерной инфраструктуры, и органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль за предоставлением населению жилищно-коммунальных услуг необходимого качества, за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его принадлежности.

При выборе варианта управления целесообразно руководствоваться принципом предоставления собственнику-домовладельцу права решать, кто будет обслуживать принадлежащую ему недвижимость и управлять ею.

Органам местного самоуправления, как собственникам объектов жилищно-коммунального хозяйства, следует стремиться к формированию на территории муниципального образования единой социальной и финансовой политики в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Подрядные жилищные и коммунальные организации несут ответственность за соблюдение нормативно-технических требований к содержанию и использованию жилья и объектов коммунального назначения, за эффективное использование ограниченных финансовых ресурсов при качественном и надежном обслуживании потребителей, обеспечении сохранности жилищного фонда и объектов коммунального хозяйства.

Организации, специализирующиеся в сфере управления, помимо прочего осуществляют рациональное распределение финансовых ресурсов между производителями тех или иных жилищно-коммунальных услуг. Собственник-домовладелец может выполнять эти функции сам либо нанять специализированную управляющую организацию, которая может быть муниципальной (служба заказчика), или стороннюю управляющую организацию, в том числе частную. Управляющая организация по поручению собственника может осуществлять также сбор платежей, заключение договоров с подрядными организациями и контроль за их исполнением, а также заключение договоров найма.

На новом этапе реформирования жилищно-коммунального хозяйства система договорных отношений включает в себя:

- договор между собственником объектов жилищно-коммунального назначения и хозяйствующим субъектом (включая управление жилищным фондом и его обслуживание, коммунальное обслуживание), заключаемый в том числе на конкурсной основе;

- договор между собственником жилищного фонда и нанимателем (владельцем) жилого помещения;
- договор между хозяйствующими субъектами (например, между вод о- и теплоснабжающими организациями);
- договор между организациями, предоставляющими коммунальные услуги, и потребителями этих услуг.

Обеспечение государственного регулирования и контроля.

Наличие различных видов собственности предполагает государственное регулирование в вопросах содержания и использования жилищного фонда и объектов коммунального назначения, обеспечивающее соблюдение обязательных для всех собственников федеральных стандартов качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг и разработку на их базе региональных стандартов содержания жилья и объектов коммунального назначения для использования их в качестве нормативов при заключении договоров между подрядчиками и заказчиками. По мере улучшения финансирования работ по обслуживанию жилищного фонда и объектов коммунального назначения эти стандарты могут ужесточаться.

Государственный контроль и регулирование качества жилищно-коммунального обслуживания могут осуществляться органами местного самоуправления, органами государственной жилищной инспекции субъектов Российской Федерации, контролирующими не только соблюдение стандартов качества предоставляемых услуг, но и наличие соответствующих договоров. С учетом этого соответствующие органы целесообразно наделить правом административного воздействия на подрядные организации, выполняющие по договору определенные виды и объемы работ, на управляющие организации и собственников жилья и объектов коммунального назначения.

Одной из форм государственного регулирования и контроля качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг является лицензирование, а также определение приоритетных групп потребителей этих услуг, подлежащих обязательному обслуживанию, и минимального уровня предоставляемых услуг в случае невозможности полного удовлетворения их потребностей из-за недостатка ресурсов или мощностей у организации, отнесенной к естественной монополии или доминирующей на рынке указанных услуг.

Защиту интересов потребителей жилищно-коммунальных услуг следует осуществлять также путем установления необходимых условий и ограничений, обеспечивающих нормативный уровень жилищно-коммунального обслуживания потребителей при принятии



574 решений об изменении форм собственности организаций жилищно-коммунального хозяйства.

В области технического обеспечения жилищно-коммунального хозяйства помимо разработки и внедрения приборов индивидуального учета и регулирования потребляемых воды, газа и других энергоресурсов особого внимания заслуживает разработка автоматизированных систем диспетчерского управления, которые позволяют не только учитывать потребление соответствующих ресурсов, но и регулировать процесс их распределения и потребления в жилищно-коммунальном хозяйстве

Стимулирование создания товариществ собственников жилья.

Объединение собственников жилья в товарищества собственников жилья в границах единого комплекса недвижимого имущества (кондоминиума), включающего в себя земельный участок и расположенное на нем жилое здание, является одним из наиболее приемлемых способов защиты их прав, влияния на стоимость и качество предоставляемых услуг и позволяет создать условия для привлечения дополнительных источников финансирования работ по обслуживанию и ремонту жилищного фонда.

Товарищества собственников жилья получают реальную возможность самостоятельно решать вопросы организации обслуживания и эксплуатации жилья, а следовательно, и определять порядок расходования средств, направляемых на эти цели. Члены товариществ собственников жилья прямо заинтересованы в установке приборов индивидуального учета и регулирования потребляемых воды, газа и других энергоресурсов, так как зачастую реальный объем потребления оказывается значительно меньше рассчитываемого по нормативу.

Комплекс ресурсосберегающих мероприятий, проводимый товариществами собственников жилья, позволяет значительно уменьшить общий объем потребления ресурсов за счет предотвращения неоправданных расходов воды, газа и других энергоресурсов. Население привыкает экономно относиться к предоставляемым услугам, прослеживая связь между своими затратами и потреблением этих услуг, что практически невозможно осуществить в муниципальном жилищном фонде и, в частности, в отдельных приватизированных квартирах. Путем принятия необходимых федеральных нормативных правовых актов, решений органов местного самоуправления необходимо как можно скорее разрешить проблемы, препятствующие развитию товариществ собственников жилья.

В целях стимулирования создания товариществ собственников жилья целесообразно рассмотреть следующие вопросы:

— освобождение от налога на добавленную стоимость работ по техническому обслуживанию и ремонту жилых помещений, инженерного оборудования, мест общего пользования дома, придомовой территории, выполняемых подрядными организациями;

— исключение из налогооблагаемой базы средств, поступающих в виде дотаций из федерального бюджета, бюджетов субъектов РФ и местных бюджетов на развитие и обслуживание объектов жилищно-коммунального хозяйства.

Принципы реформирования системы финансирования жилищно-коммунального хозяйства.

Реформа жилищно-коммунального хозяйства предполагает:

1) переход к самофинансированию организаций жилищно-коммунального хозяйства путем прекращения бюджетных ассигнований на предоставление им дотаций, а также перекрестного субсидирования потребителей;

2) увеличение тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения до экономически обоснованного уровня, определяемого в основном путем конкурсного отбора организаций, предоставляющих эти услуги.

Целесообразно создавать механизмы привлечения и возврата средне- и долгосрочных кредитов для развития и модернизации объектов жилищно-коммунального хозяйства. Это позволит сгладить влияние на уровень тарифов инвестиционных затрат, связанных с сезонностью проводимых работ, равномерно распределить их возмещение на более длительный период и сохранить оплату жилищно-коммунальных услуг доступной для потребителей. Финансирование строительства и реконструкции крупных объектов жилищно-коммунального хозяйства обеспечивают, как правило, органы местного самоуправления за счет средств местного бюджета и бюджетов других уровней, а также средств инвесторов. Органам государственной власти субъектов РФ и органам местного самоуправления при формировании соответствующих бюджетов целесообразно выделять отдельной строкой средства, необходимые для обеспечения федеральных социальных стандартов предоставления жилищно-коммунальных услуг.

Оплата жилья и коммунальных услуг.

Особенностью нового этапа реформы жилищно-коммунального хозяйства является изменение тактики ценообразования, переход для устранения разрыва между ценами в других отраслях экономики в результате инфляции от простого повышения тарифов на жилищ-

576 но-коммунальные услуги к более плавному изменению этих тарифов, учитывающему рост реальных доходов граждан. Это позволит обеспечить наиболее безболезненный для населения переход жилищно-коммунального хозяйства к рыночной системе хозяйствования.

Повышение оплачиваемой населением доли затрат на содержание жилья и предоставление коммунальных услуг может быть достигнуто за счет относительного снижения самих затрат. При этом должны создаваться стимулы снижения этих затрат путем:

- 1) повсеместного внедрения индивидуальных приборов регулирования и учета воды, газа и других энергоресурсов;

- 2) заключения договоров между управляющей организацией (службой заказчика) и организациями, предоставляющими жилищно-коммунальные услуги, как правило, на конкурсной основе;

- 3) согласования тарифов при отсутствии альтернативных конкурирующих организаций, а также при заключении договоров между службой заказчика и организациями естественными монополистами. Тарифы согласовываются на основе анализа соответствия деятельности организаций жилищно-коммунального хозяйства нормативам и стандартам, характеризующим эффективную и ресурсосберегающую работу хозяйствующих субъектов.

Необходимо регулярно пересматривать ставки оплаты жилья и тарифы на коммунальные услуги, не допуская уменьшения доли платежей населения в общем объеме финансирования затрат на предоставление жилищно-коммунальных услуг. С учетом роста реальных доходов населения продолжить увеличение доли платежей населения в покрытии издержек на эксплуатацию и развитие объектов жилищно-коммунального хозяйства.

Ставка оплаты жилья, предоставляемого по договору найма, в государственном и муниципальном жилищных фондах должна включать не только плату за содержание и ремонт жилья, в том числе капитальный, но и плату за его наем. Плата за наем жилья, которая является доходом собственника муниципального жилья, в рыночных условиях определяется соотношением спроса и предложения на конкретное жилье. В переходный период базовая величина платы за наем должна отражать амортизационные отчисления на реновацию (полное восстановление) жилищного фонда в среднем по населенному пункту, которая должна быть дифференцирована в зависимости от качества и местоположения жилья. В указанный период население оплачивает часть отчислений на капитальный ремонт и полное восстановление жилья, которая должна определяться исходя из местных условий, динамики реальных доходов населения и других факторов.

Среди мер, направленных на упорядочение оплаты жилья и коммунальных услуг, необходимо выделить следующие: 577

1) для определения соответствующих условиям конкретного населенного пункта ставок оплаты жилья могут использоваться наиболее характерные для этого населенного пункта тип дома и его местоположение, принятые за базисный уровень. Критерием для определения соотношения уровня оплаты жилищно-коммунальных услуг в домах различного качества и местоположения относительно базисного уровня может являться соотношение ставок аренды жилья или стоимости приобретения его на свободном рынке¹;

2) основным инструментом муниципальной политики ценообразования с учетом качества и местоположения жилища является изменение платы за его наем, поскольку только этот вид платежа может быть дифференцирован в зависимости от параметров качества жилища и его местоположения. В первую очередь следует изменить ситуацию, когда худшее по качеству и местоположению жилье оплачивается так же, как и лучшее, или дороже;

3) наниматели и собственники жилых помещений, имеющие второе жилье, отвечающее всем требованиям социальной нормы, качества и благоустройства, должны оплачивать его содержание и предоставление коммунальных услуг в полном размере;

4) целесообразно установить повышенные ставки оплаты жилья, превышающего по площади социальную норму, а также тарифы на сверхнормативное потребление коммунальных услуг. При этом процессы перераспределения жилья, связанные со стимулированием проживания в жилом помещении в пределах социальной нормы, не должны приобретать неуправляемый характер и вести к ухудшению положения малообеспеченных групп населения;

5) в целях защиты прав потребителей в договорах найма и договорах на техническое обслуживание и предоставление коммунальных услуг с собственниками жилых помещений должны содержаться права и обязанности сторон, гарантирующие оплату услуг в соответствии с их реально достигнутыми объемом и качеством.

¹ Дифференциацию оплаты жилья следует проводить поэтапно, не допуская развития неуправляемых сегрегационных процессов, формирования «бедных» и «богатых» районов в населенных пунктах. Рациональное использование существующего жилищного фонда является основной целью дифференциации указанных ставок, которая практически не приведет к увеличению текущих доходов собственника, однако в перспективе даст существенную экономию в виде сокращения потребности в новом строительстве (реконструкции) жилья и коммунальных сооружений.

578 *Федеральные стандарты перехода на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг.*

При сохранении за органами государственной власти субъектов РФ и органами местного самоуправления права устанавливать основные параметры перехода на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг будет создана система, при которой объем финансирования из федерального бюджета будет рассчитываться исходя из федеральных стандартов. При этом субъектам РФ рекомендуется использовать аналогичный механизм распределения бюджетных средств между муниципальными образованиями.

Органы государственной власти субъектов РФ вправе в соответствии с законодательством устанавливать региональные стандарты социальной нормы площади жилья, равно как и делегировать такое право органам местного самоуправления. Однако при перераспределении средств федерального бюджета между субъектами РФ Правительство РФ будет руководствоваться федеральным стандартом.

Федеральный стандарт социальной нормы площади жилья определяется исходя из следующих норм обеспеченности населения жильем: 18 кв. м общей площади жилья на одного члена семьи, состоящей из трех и более человек, 42 кв. м на семью из двух человек, 33 кв. м на одиноко проживающих граждан.

Федеральный стандарт стоимости предоставления жилищно-коммунальных услуг на 1 кв. м общей площади жилья. Указанный стандарт рассчитывается исходя из стандартного набора жилищно-коммунальных услуг: содержания и ремонта жилья, включая капитальный ремонт, теплоснабжение, водоснабжение, канализацию, газоснабжение, электроснабжение, с учетом средних сложившихся норм потребления, а также средней сложившейся по экономическим районам РФ предельной стоимости предоставления жилищно-коммунальных услуг. Данный стандарт ежегодно пересматривается, при этом следует установить, что изменение величины федерального стандарта должно осуществляться с учетом общего уровня инфляции (за исключением случаев отмены перекрестного субсидирования, а также резкого изменения цен на энергоносители).

Анализ сложившейся структуры затрат на предоставление жилищно-коммунальных услуг позволяет установить средний по России показатель на начало 1997 г., равный 8200 руб.

Этапы реализации Концепции.

1 этап: 1997 – 1998 гг.

1) Разработка нормативно-правовой базы и кредитно-финансовых механизмов реализации Концепции.

2) Завершение разграничения функций собственника-домовладельца, управляющей организации (службы заказчика) и обслуживающей организации в государственном и муниципальном жилищных фондах. Проведение разгосударствления эксплуатационных организаций. Переход на договорные отношения в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг.

3) Организация переобучения кадров для работы в управляющих и обслуживающих организациях.

4) Доведение доли государственного и муниципального жилищных фондов (обслуживаемых на конкурсной основе) до 60%.

5) Формирование подходов к отбору на конкурсной основе управляющей и обслуживающей организации для эксплуатации государственного и муниципального жилищных фондов.

6) Переход на договорные условия предоставления жилищно-коммунальных услуг населению, заключение в письменной форме договоров найма жилья государственного и муниципального жилищных фондов.

7) Обеспечение контроля обоснованности и уровня тарифов на предоставление жилищно-коммунальных услуг с учетом реализации программы снижения затрат на их предоставление.

8) Упорядочение системы льгот, предоставляемых отдельным категориям граждан, и определение источников их финансирования.

9) Включение в ставку оплаты жилья платы за наем и затрат на капитальный ремонт.

10) Введение методов антимонопольного регулирования при установлении тарифов на услуги предприятий — естественных монополистов.

11) Дифференциация ставок оплаты жилья в зависимости от его качества и местоположения, а также оплаты жилья, превышающего по площади социальную норму, и тарифов на коммунальные услуги при сверхнормативном их потреблении.

12) Демонополизация деятельности организаций жилищно-коммунального хозяйства.

13) Принятие федеральных стандартов, необходимых для перехода на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг.

14) Завершение создания системы органов государственных жилищных инспекций в субъектах РФ.

15) Организационное и методическое содействие массовому созданию товариществ собственников жилья, включая помощь в обучении кадров.

16) Переход к установке индивидуальных приборов учета и регулирования потребления воды, газа и других энергоресурсов в жилых домах-новостройках, реконструированном или капитально отремонтированном жилье.

II этап: 1999 – 2000 гг.

1) Доведение доли государственного и муниципального жилищных фондов (обслуживаемых на конкурсной основе) до 100%. Широкое использование практики выбора на конкурсной основе управляющей организации в государственном и муниципальном жилищных фондах.

2) Переход на полную оплату населением затрат на содержание жилья. Завершение в основном перевода жилищно-коммунального хозяйства на работу в режиме безубыточного функционирования.

3) Поэтапное включение затрат по обязательному страхованию жилья в себестоимость жилищных услуг.

4) Разработка методологии технико-экономических обоснований и инвестиционных проектов для привлечения организациями коммунального хозяйства средне- и долгосрочных кредитных ресурсов на развитие объектов инфраструктуры.

III этап: 2001 – 2003 гг.

1) Завершение перехода на полную оплату населением затрат на обслуживание и ремонт (включая капитальный) жилья и коммунальных услуг в части покрытия текущих издержек.

2) Завершение внедрения механизма обязательного страхования жилья

3) Обязательная установка в жилых домах индивидуальных приборов учета и регулирования потребления воды, газа и других энергоресурсов.

4) Широкое внедрение механизма привлечения кредитных средств для развития городской жилищно-коммунальной инфраструктуры с использованием различных источников инвестирования.

5) Товарищества собственников жилья становятся преобладающей формой управления многоквартирными жилыми домами.

Очевидно, что реализация Концепции реформы жилищно-коммунального хозяйства явно «пробуксовывает». Одной из причин того, что основные ее этапы до сих пор не были реализованы, являлось отсутствие Жилищного кодекса, который соответствует реально складывающимся жилищным отношениям. Очевидно, что ЖК РСФСР 1983 г. уже давно не соответствовал российской действительности, а по сути -- «тормозил» развитие жилищных отношений в нашей стране. Сейчас, когда ЖК РФ вступил в действие, реализация Концепции должна получить свое «ускорение» и развитие.

§34.2 Меры социальной защиты населения в ходе реализации жилищно-коммунальной реформы

В соответствии с решением, принятым на 69-м заседании Совета Федерации 22 февраля 2001 г., Комитет Совета Федерации по вопросам социальной политики рассмотрел на своем заседании с участием представителей Правительства РФ 13 марта 2001 г. вопрос: «О мерах по социальной защите населения, принимаемых Правительством Российской Федерации в ходе реализации жилищно-коммунальной реформы».

По результатам обсуждения Комитет констатировал, что в основу вносимых Правительством РФ предложений по социальной защите населения должен быть заложен принцип адресности социальных субсидий на оплату жилищно-коммунальных услуг малообеспеченным слоям населения. Оказание помощи в виде субсидий на оплату жилищно-коммунальных услуг предполагалось осуществлять исходя из социальной нормы площади жилья и нормативов потребления коммунальных услуг с учетом совокупного дохода семьи. Размер субсидий предлагалось определять как разницу между размером платы за жилищно-коммунальные услуги, исходя из социальной нормы площади жилья и нормативов потребления коммунальных услуг и допустимым размером собственных расходов граждан, определяемым на основе предельно допустимой доли от их доходов.

Предлагалось также исключить из Закона РФ «Об основах федеральной жилищной политики» введенную в 1996 г. норму о порядке оплаты жилищно-коммунальных услуг для низкодходных категорий населения в размере 0,5 МРОТ, что, по мнению членов Правительства РФ, должно обеспечить социальную справедливость в отношении различных категорий населения при оплате жилищно-коммунальных услуг и повысить уровень финансового обеспечения предприятий жилищно-коммунального хозяйства за выполненные работы¹.

Одновременно предполагалось реформирование системы социальных льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг на основе следующих принципов:

¹ Соответствующий проект федерального закона «О внесении изменений и дополнений в Закон РФ «Об основах федеральной жилищной политики» готовится для внесения Правительством РФ в Государственную Думу Федерального Собрания РФ.

— постепенный отказ от традиционно сложившегося подхода, при котором льготы устанавливаются в зависимости от формальной принадлежности к той или иной социальной группе;

— усиление адресности в предоставлении льгот путем обеспечения их взаимосвязи с величиной среднедушевого дохода семьи и прожиточного минимума, установленного в субъекте РФ;

— заявительный порядок в нуждаемости и гарантированность социальной помощи.

В соответствии с программой Правительства РФ в области социально-экономической политики на долгосрочную перспективу, категориальный принцип предоставления льгот должен быть заменен на адресный.

Соответствующие проекты законов о переводе льгот в категорию субсидий готовятся Правительством РФ для внесения в Государственную Думу.

В целях социальной защиты населения при оплате жилищно-коммунальных услуг Правительством РФ уже приняты соответствующие постановления, в которых отражены некоторые меры по социальной защите населения при оплате потребляемых услуг и включению в минимальную потребительскую корзину затрат на оплату жилищно-коммунальных услуг, рассчитанных по федеральным стандартам.

На основе анализа представленных в Комитет материалов, характеризующих предлагаемые Правительством РФ меры по социальной защите граждан в ходе осуществления жилищно-коммунальной реформы, а также фактических данных об уровне жизни населения в России, аппаратом Комитета была предпринята попытка оценить влияние мер, предлагаемых к осуществлению в рамках реформы жилищно-коммунального хозяйства, на показатели уровня жизни населения в стране.

По расчетам Госкомстата России, численность малоимущего населения (имеющего среднедушевые денежные доходы ниже величины прожиточного минимума, установленной в целом по Российской Федерации в IV квартале 2000 г. в сумме 1285 руб. в расчете на душу населения) составляло 27% общей численности населения, т. е. практически третью часть. При этом в субъектах РФ денежных доходов в среднем не хватало на потребительскую корзину прожиточного минимума, а покупательная способность населения соответствовала в среднем уровню бедности. В среднем же по России на личные денежные доходы в 2000 г. (по данным Всероссийского центра уровня жизни при Минтруде РФ) можно было купить менее двух наборов товаров и услуг, входящих в прожиточный минимум.

Переход на стопроцентную оплату жилья и коммунальных услуг для населения с уровнем среднедушевых денежных доходов выше прожиточного минимума планировался еще в 2003 г. Предполагалось, что это приведет, во-первых, к существенному падению уровня жизни низкообеспеченных и средних слоев населения, составляющих в настоящее время примерно 51%. С учетом того, что меры социальной защиты в связи с указанными мероприятиями предполагается распространить только на те домохозяйства, личные доходы в которых не превышают величины прожиточного минимума, падение уровня жизни населения в целом составит не менее 30%. Во-вторых, увеличится доля домохозяйств с доходами, не превышающими величины прожиточного минимума, поскольку после уплаты стоимости жилья и коммунальных услуг доходы определенной (немалой) части населения уже не превысят указанного показателя. В этих условиях представляется логичным предложение скорректировать величину прожиточного минимума в сторону увеличения в связи с ростом тарифов на коммунальные услуги¹.

Стоит отметить, что у большинства населения основные расходы направлены на текущее потребление продовольственных товаров и непродовольственных товаров первой необходимости и не остается достаточных средств на оплату услуг и на сбережения, без которых уже сейчас невозможно рассчитывать на достойные жилищные условия, образование и здравоохранение, пополнение имущества и товаров длительного пользования. Между тем, ни в федеральном бюджете на 2001 г., ни в федеральных целевых программах не предусматривались какие-либо дополнительные ассигнования на реализацию мер по социальной защите населения в связи с осуществлением реформы жилищно-коммунальной сферы. Что же касается высокодоходных слоев населения, которые составляют около 7%, то планируемый переход на 100-процентную оплату жилья и коммунальных услуг практически никак не отразится на их уровне доходов.

¹ Между тем, Правительством РФ был внесен в Государственную Думу проект Федерального закона «О внесении изменения в Федеральный закон «О потребительской корзине в целом по Российской Федерации», предусматривающего продление срока действия данного Федерального закона на период до конца 2004 г. Установленная в соответствии с данным Федеральным законом потребительская корзина для основных социально-демографических групп в целом по России как раз не учитывает изменений в структуре расходов населения, в частности, связанных с ростом затрат на оплату жилищно-коммунальных услуг, в связи с чем внесенный законопроект не был принят Государственной Думой.

В соответствии с проектом федерального закона «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации, связанные с отменой предоставления населению льгот по оплате жилья и коммунальных услуг», подготовленным Правительством РФ в рамках программы жилищно-коммунальной реформы, предполагается отмена льгот по оплате жилья и коммунальных услуг инвалидам (за исключением инвалидов Т группы), чернобыльцам, ветеранам труда и многим другим социально незащищенным группам граждан. При том что среднемесячный размер субсидии по оплате жилищно-коммунальных услуг в 2000 г. не превысил 80 руб.

Комитет Совета Федерации по вопросам социальной политики неоднократно и на разных уровнях заявлял о необходимости адаптировать доходы населения к расширению платных услуг и реформе жилищно-коммунального хозяйства, имея в виду, что сначала нужно повысить доходы населения и лишь после этого повышать плату за жилье и коммунальные услуги.

В целях смягчения последствий осуществления реформы жилищно-коммунального хозяйства Комитет предложил Правительству РФ предпринять следующие меры.

1. Темпы проведения реформы должны быть увязаны с развитием реального сектора экономики и увеличением национального дохода. Рост расходов на оплату жилья и коммунальных услуг должен быть поставлен в соответствие с ростом реальных доходов населения, прежде всего оплаты труда и пенсий.

2. Реализации реформы должен предшествовать тщательный социально-экономический прогноз, с тем чтобы рост платежей и тарифов на все виды жилищно-коммунальных услуг не приводил к ситуации, когда для подавляющего большинства населения (свыше 80%) оплата жилищно-коммунальных услуг станет невозможной. В противном случае рост объема субсидий будет превышать снижение бюджетных дотаций в жилищно-коммунальный сектор и нагрузка этого сектора экономики на бюджет не уменьшится.

3. Выделение «финансирования жилищно-коммунального комплекса» отдельной строкой в бюджетах всех уровней.

4. Усилить государственное регулирование цен и тарифов на энергоносители.

5. Подвергнуть необходимой корректировке основные параметры программы жилищно-коммунальной реформы, касающиеся сроков ее проведения и показателей, предусмотренных соответствующими федеральными стандартами. Для этого необходимо:

- а) продлить сроки проведения указанной реформы до 2008 г.;
- б) установить в 2001 2002 гг. :

— федеральный стандарт уровня платежей граждан в целом по всем видам предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, используемый при расчете размера Федерального фонда финансовой поддержки субъектов Российской Федерации, в размере 50% их стоимости;

— федеральный стандарт максимально допустимой доли собственных расходов граждан на оплату жилья и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи — в размере, не превышающем 13%.

в) установить предельно допустимую долю собственных расходов граждан на оплату жилья и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи к 2008 г. в размере не более 15%.

6. Сохранить действующую систему льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг для всех социально незащищенных категорий граждан.

§34.3 Пути развития и перспективы реформы жилищно-коммунального хозяйства в России

Анализ итогов исполнения федеральных стандартов в 2000 г. позволил сделать следующие выводы:

— несоблюдение федеральных стандартов на местах вызвано несогласованностью политики ценообразования, проводимой органами местного самоуправления и региональными энергетическими комиссиями (РЭК);

— резкий рост тарифов на основные энергоносители, регулируемые РЭК, преобладающие по удельному весу в структуре затрат на производство ЖКУ, нередко вызывает «ответную реакцию» на местах — повышение стоимости производства и поставки ЖКУ, нивелирование проведенной работы по энергоресурсосбережению и более высокий рост стоимости ЖКУ, чем предусмотренный в реформировании системы оплаты, лишая отрасль возможности планомерного воспроизводства, едва покрывая только текущие затраты на производство и предоставление населению ЖКУ.

В связи с этим с целью недопущения продолжающегося «проедания» основных фондов ЖКУ, следует решить вопросы:

1) формирования стандартов в разрезе субъектов Российской Федерации; выделения отдельной строкой «финансирование ЖКУ» на всех уровнях; повышения экономической обоснованности действующих и вновь вводимых тарифов на ЖКУ, для чего необходимо, как вариант, создание Межведомственных комиссий

586 (регулирующих органов) по рассмотрению и утверждению тарифов на ЖКУ;

2) сокращения, а затем прекращения дотирования производителей ЖКУ и высокодоходных категорий населения, путем перехода к взаиморасчетам с населением на основе одного федерального стандарта доли платежей в совокупном семейном доходе.

Важным фактором сокращения издержек на ЖКУ является практика экспертизы экономической обоснованности тарифов на ЖКУ как основы принятия решений органами власти муниципальных образований по утверждению тарифов в ЖКУ. По данным Госстроя России, общее число проведенных экспертиз тарифов на предприятиях и организациях отрасли только за 9 месяцев прошлого года превысило тысячу и позволило удержать дисциплину цен в этом секторе экономики и определить основные тенденции (регулирование тарифов на ЖКУ, конкурсный отбор подрядчиков по содержанию и обслуживанию жилищного фонда, развитие частных форм управления многоквартирными домами, меры по ресурсо-энергосбережению), влияющие на величину затрат в жилищной и коммунальной сферах. Это еще раз подтверждает необходимость создания института межведомственного регулирования тарифов на коммунальные услуги.

Социальная защита населения.

Изменение системы финансирования в ЖКХ связано с переходом от дотирования предприятий, предоставляющих ЖКУ, к полной оплате их потребителями и обеспечение социальной защиты малоимущих семей и одиноко проживающих граждан.

Социальная защита при оплате ЖКУ складывается из двух видов помощи:

— субсидии на оплату ЖКУ, предоставляемые малообеспеченным гражданам, в основном имеющим доход ниже прожиточного минимума;

— льготы на оплату ЖКУ, предоставляемые населению независимо от материального положения по категориальному и профессиональному признаку.

Продолжает действовать механизм дотирования предприятий ЖКХ из бюджетов для покрытия выпадающих доходов предприятий, образующихся из-за установления местными администрациями тарифов на услуги ЖКХ ниже экономически обоснованных. Финансово-экономическое, техническое состояние жилищно-коммунального хозяйства России требует проведения реформирования системы социальной защиты населения, перевода ее в рамки дейст-

вительно адресной формы помощи остро нуждающимся малообеспеченным слоям населения, заменой компенсационными выплатами.

Действующее законодательство сегодня не в полной мере обеспечивает реализацию принципов адресности помощи и социальной справедливости, поскольку содержит положения, которые определяют возможность предоставления социальной помощи вне зависимости от доходов семьи. Все это с очевидностью свидетельствовало о том, что необходима реформа системы социальных льгот.

Основными целями реформирования системы социальных льгот являются:

- адресная поддержка малообеспеченных семей (граждан), имеющих среднедушевой доход ниже прожиточного минимума, установленного в соответствующем субъекте РФ;
- обеспечение рационального использования средств путем их перераспределения в пользу более нуждающихся;
- адаптация системы льгот к развивающимся рыночным отношениям; обеспечение социальной стабилизации в обществе.

Реформа системы льгот по оплате ЖКУ, по замыслу ее разработчиков, должна основываться на следующих принципах:

- постепенный отказ от традиционно сложившегося подхода, при котором льготы устанавливаются в основном в зависимости от формальной принадлежности к той или иной социальной группе;
- усиление адресности в предоставлении льгот путем обеспечения их взаимосвязи с величиной среднедушевого дохода семьи (одинокое проживающего гражданина) и прожиточного минимума, установленного в субъекте Российской Федерации;
- заявительный порядок в нуждаемости и гарантированность социальной помощи.

В соответствии с Программой Правительства РФ в области социально-экономической политики на долгосрочную перспективу категориальный принцип предоставления льгот должен быть заменен на адресный. Соответствующие проекты законодательных актов о переводе льгот в категорию субсидий¹ готовились для внесения в Государственную Думу.

Кроме того, в целях социальной защиты населения при оплате ЖКУ Правительством РФ приняты следующие постановления:

¹ Законы «О внесении изменений в ст. 58 Жилищного кодекса РСФСР», «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации, связанных с отменой предоставления населению льгот, и внесение изменений и дополнений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», «О переводе в денежную форму некоторых социальных льгот и внесение изменений и дополнений в отдельные законодательные акты РФ».

- от 30 мая 2000 г. № 418 «Об уровнях тарифов на электрическую энергию, потребляемую населением»;
- от 5 августа 2000 г. № 494 «О порядке проведения экспертизы потребительской корзины для основных демографических групп населения в субъектах Российской Федерации»;
- от 22 февраля 2000 г. № 152 «О порядке учета доходов и расчета среднедушевого дохода малоимущих семей и малоимущих одиноко проживающих граждан для предоставления им государственной социальной помощи» для упорядочения начисления субсидий на оплату ЖКУ.

В указанных документах отражены дополнительные меры по социальной защите населения при оплате потребляемых услуг и включению в минимальную потребительскую корзину затрат на оплату ЖКУ, рассчитанных по федеральным стандартам стоимости ЖКУ.

2 и 3 августа 2004 г. Государственная Дума во втором и третьем чтении соответственно приняла пакет законопроектов (около 150), заменяющих существующие льготы денежными компенсациями. Эти законы существенно затрагивают бюджетную политику государства, и поэтому принять их нужно было перед утверждением этого самого бюджета на 2005 г.

Законы о так называемой «монетаризации льгот» вступили в силу с 1 января 2005 г., однако их апробацию нельзя назвать успешной. Самое печальное в этих законах то, что под них нет никакого экономического обоснования, и то, что российские регионы физически не смогли вынести свое мнение об обоснованности их принятия. Подобные законы должны проходить через процедуру очень серьезной квалифицированной оценки именно в регионах. Эти законы должны соответствовать реалиям каждого конкретного субъекта федерации, а не распространяться на всех подряд. Даже широко рекламируемый «социальный пакет» (440 р., вычитаемых из денежной компенсации на лекарства, курортное лечение и проезд в общественном транспорте) не сможет обеспечить того, чтобы люди реально за эти деньги получили достойное обслуживание.

Эти законы существенно меняют облик нашего государства вообще. Вместо льгот на проезд в общественном транспорте, льготных цен на лекарства, льготного поступления в вузы и т.д. гражданам, ранее все это имевшим, достанется некая сумма денег, уже подсчитанная федеральными чиновниками, которую они могут потратить как угодно.

§ 34.4 Семья и жилищно-коммунальная реформа

589

В проекте программы реформирования и модернизации жилищно-коммунального комплекса РФ, рассмотренной Правительством РФ в марте 2001 г., одной из стратегических задач поставлено улучшение качества жилищно-коммунальных услуг в сочетании с адресной социальной защитой населения в их оплате.

Согласно прогнозным расчетам при переходе к 100%-ной оплате жилья и коммунальных услуг населением в период 2002 — 2010 гг. около 10 млн домохозяйств (семей) с наиболее низкими доходами будут иметь право на получение субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг в соответствии с существующими стандартами социальной нормы площади жилья и потребления коммунальных услуг, а также исходя из максимально допустимой доли собственных расходов граждан на оплату жилья и коммунальных услуг в совокупном семейном доходе, установленной на уровне 25%. Средний размер субсидии должен составить около 250 руб. в месяц на домохозяйство, в ценах 2001 г.

Жилье является важнейшим элементом семейной собственности, определяющим фактором имущественного статуса семьи. В настоящий момент в нашей стране в условиях обесценения сбережений, жилье для многих семей осталось единственно ценным имуществом, стоимость которого тесно связана с уровнем комфортности и наличием коммунальных удобств. Проблема обеспеченности семей жильем стала весьма острой в связи с его приватизацией и развитием рыночных отношений в этой области.

Актуальность этой проблемы связана прежде всего:

- со значительным сокращением ввода нового жилья и его бесплатного предоставления;
- низким уровнем доходов основной массы семей;
- ростом тарифов на жилье и жилищно-коммунальные услуги;
- необходимостью капитального ремонта жилищ и его проведением в условиях обесценения накопленных для этих целей фондов;
- необходимостью срочного решения жилищных проблем семей, оказавшихся в экстремальных условиях (беженцы, вынужденные переселенцы, бомжи, а также офицеры, вышедшие в отставку, военнослужащие и их семьи).

Согласно статистике 17,3% российских домохозяйств располагает только одной комнатой, доля трехкомнатного жилья составляет около 40%. Следствием этого является низкая обеспеченность общей площадью — менее 19 кв. м на человека. Таким образом,



590 дефицит жилья имеет значительные размеры, которые еще более возрастают, если принять во внимание потребности в жилье вынужденных переселенцев, лиц без определенного места жительства, а также возвратившихся в Россию военнослужащих и членов их семей.

Характерной особенностью современного социально-экономического положения в России является глубокое расслоение населения по уровню доходов и, соответственно, по потреблению материальных благ, в том числе и в жилищно-коммунальной сфере.

Население с наиболее низкими доходами отличается и более низкой обеспеченностью жильем — это можно проследить на примере размера жилой площади, приходящейся на одного члена домохозяйства. Причем отставание низкодходных семей от группы домохозяйств с более высокими доходами даже за такой короткий промежуток, как три года, увеличилось. К настоящему моменту это отставание еще более увеличилось. Жилье стало предметом купли-продажи, и люди с наиболее высокими доходами получили возможность улучшить свои жилищные условия, чего нельзя сказать о малообеспеченных гражданах. Сокращение жилищного строительства и бесплатного предоставления жилья, падение уровня жизни значительной части семей привели к тому, что часть домохозяйств была вынуждена даже пойти на ухудшение своих жилищных условий.

Приватизация значительной части фонда жилищ предполагает содержание и воспроизводство этих жилищ за счет их владельцев. К началу 2000 г. в России было приватизировано 45% от выделенных на эти цели жилищ. С 1994 г. начался процесс «деприватизации», т.е. отказа от прав собственности на свои квартиры по самым различным причинам, большей частью экономическим. Необходимость значительных расходов на капитальный ремонт и благоустройство жилья, а также высокие расходы на текущее содержание собственных квартир и налоги на недвижимость заставляют многих отказываться от своего права собственности на жилище и возвращаться к его аренде у муниципалитетов.

Приобретение квартир за счет собственных средств для большинства семей весьма и весьма иллюзорно. Рыночные цены продажи стандартной двухкомнатной квартиры превосходят годовой доход домохозяйства более чем в десять раз (в зависимости от региона). Расчеты показывают, что, исходя из современных цен на рынке жилья, россиянам предстоит выплачивать за квартиру несколько десятков лет, т.е. расплачиваться за нее 2 — 3 поколениям домохозяйства. В то же время за рубежом на право владения жиль-

ем в рассрочку требуется максимум 10 — 15 лет. Её вполне очевидно, что решение жилищной проблемы через рыночные отношения при современном уровне оплаты труда недоступно абсолютному числу россиян, за исключением 5 — 10% высокодоходных семей. Платежеспособный спрос большинства населения не в состоянии обеспечивать приобретение новых и бывших в эксплуатации квартир¹.

Важной проблемой остается недостаточная оснащённость жилья, его качество. Жилища, построенные до 1970-х годов, в значительной части не удовлетворяют современным требованиям, поскольку недостаточно оборудованы коммунальными удобствами. В городах 15 — 20% жилищ не имеют водопровода, канализации и центрального отопления, а примерно треть — не имеет газа, горячего водоснабжения и ванн. На селе около 60% жилищ не имеют водопровода; 70% — канализации, центрального отопления и ванн; 75% — горячего водоснабжения, 25% жилищ — газа.

Весьма существенны различия в благоустройстве жилья по регионам. В Москве и Санкт-Петербурге, а также в Мурманской, Тульской, Нижегородской, Челябинской областях важнейшие показатели обеспеченности коммунальными удобствами составляют свыше 90% (кроме телефона). В то же время в Новгородской, Пензенской областях, Адыгее, Северной Осетии — Алании они в среднем почти вдвое ниже. А в таких регионах, как Калмыкия, Дагестан, Тыва, Республика Алтай подавляющая часть жилья лишена удобств².

Наличие коммунальных удобств еще не означает их эффективного потребления. Значительная часть населения страны пьет воду, не соответствующую санитарным нормам. Более 20% сточных вод, сбрасываемых в водоемы городов и поселков, не очищены. Задыхаются воздух устаревшие котельные и горящие свалки, площадь которых неуклонно растёт, почти половина подземных трубопроводов в водопроводно-канализационном и теплоэнергетическом хо-

¹ Снижение жилищного строительства за последнее пятилетие по объёму почти в 1,5 раза с 41,8 млн кв. м общей площади до 30,7 млн кв. м в 1998 г., а также качество строящихся квартир не позволяют обеспечить все домохозяйства отдельными жилищами, а членов домохозяйств — отдельными комнатами (что составляет необходимый минимум обеспечения населения жилищами на современном этапе, не говоря пока о выходе полностью на современный международный норматив). Дефицит жилья остается весьма значительным.

² В самих регионах имеет место значительная дифференциация в степени благоустройства занимаемого жилья между областным центром, городом областного подчинения и сельской местностью, что иллюстрируется, например, данными по Тверской области.



592 зяйстве страны требуют замены. Из-за ветхости оборудование работает «на утечку» тепла и воды¹.

В результате складывается ситуация, когда при недостаточном удовлетворении потребностей населения в коммунальных удобствах имеет место перерасход воды, тепла, энергии. Например, водопотребление на одного человека в 3 — 4 раза превосходит установленные нормативы.

Таким образом, удовлетворение потребностей населения в жилье и в коммунальных удобствах, а также в качестве и эффективности предоставляемых услуг в большинстве областей России далеко от совершенства. Отсталость в развитии жилищно-коммунальной сферы выступает для многих российских семей фактором снижения их социально-экономического потенциала, является, как показывают опросы, объектом недовольства. И напротив, интересам семьи отвечает собственное, просторное, комфортабельное, удобно расположенное жилище

Расходы на приобретение, оплату жилья и коммунальных услуг в большинстве стран с рыночной экономикой являются одной из наиболее значительных статей расхода семейного бюджета. В нашей стране чрезвычайно низкие (по мировым стандартам), не повышающиеся на протяжении десятилетий расходы на оплату жилья и коммунальных услуг считались одним из наиболее важных преимуществ социалистического общества. Граждане оплачивали не более 3% оказываемых коммунальных услуг, а доля расходов семьи на оплату квартир, коммунальных услуг и содержание собственных домов составляла в 70-80-е годы 2,5-2,6% расходов семьи. Но это неоспоримое достижение имело и обратную сторону. Низкая оплата сочеталась с отставанием по уровню обеспеченности жильем, его качеству, оснащению коммунальными удобствами и экономичностью их пользования. В настоящее время стремительно увеличивается плата за жилищно-коммунальные услуги.

Улучшению жилищных условий российских семей будет способствовать реализация основных принципов социальных целей государственной жилищной политики:

¹ Так, только из-за изношенности тепло- и водопроводов теряется до 13% энергоресурсов, до 30% воды. Техническая отсталость, неэкономичность, низкое качество обслуживания в жилищно-коммунальном хозяйстве дополняются незаинтересованностью самого населения в экономичном потреблении тепла, воды, электроэнергии, аккуратном содержании жилищного фонда, мест общего пользования.

— реализация права граждан на жилище обеспечивается с учетом уровня их дохода, а также специальных обязательств государства в отношении отдельных категорий граждан:

а) для граждан с достаточным платежеспособным спросом — через содействие развитию рынка жилья и рыночных финансовых механизмов, формирующих условия доступности приобретения жилья на рынке;

б) для малоимущих граждан — через систему социальной защиты и обеспечения жилищных условий в соответствии с установленными социальными стандартами за счет средств местных бюджетов;

в) для граждан, имеющих право на жилье в соответствии с законодательством, — через обеспечение жильем за счет средств федерального бюджета;

— защита права частной собственности на недвижимость в жилищной сфере, свободное владение, пользование и распоряжение этой собственностью, ограниченные лишь запретом ущемления законных прав других граждан;

— защита прав потребителей товаров и услуг в жилищной сфере;

— обеспечение равных конкурентных условий для всех субъектов хозяйствования в предоставлении жилищных услуг и жилищном строительстве;

— бюджетная поддержка потребителей в жилищном секторе.

Основные социальные (долгосрочные) цели жилищной политики:

1) создание устойчивых рыночных механизмов и инфраструктуры рынка жилья, обеспечивающих доступность жилья и жилищных услуг гражданам в соответствии с их платежеспособным спросом;

2) обеспечение социальной защиты малоимущих граждан в жилищной сфере, гарантирующей им жилищные условия в соответствии с установленными социальными стандартами;

3) формирование системы гарантированного обеспечения жильем граждан, имеющих на это право в соответствии с законодательством;

4) обеспечение безопасности проживания граждан в жилищах и качества продукции и услуг в жилищной сфере.

Особенностью среднесрочного периода 2001 — 2005 гг. является переход от начальной стадии жилищной реформы (1991 — 2000 гг.), определившей ее основные направления и принципы, к стадии последовательной реализации намеченных мер, расширения масшта-



594 бов и повышения эффективности функционирования созданных институтов жилищного рынка при повышении адресности социальной защиты населения.

Основные социальные цели жилищной политики данного периода:

- окончательное законодательное определение жилищных прав граждан и механизмов их реализации, включая права собственности, найма, ипотеки, а также прав малоимущих граждан на обеспечение бесплатно или за доступную плату жильем по договору социального найма, прав на получение бюджетных субсидий на приобретение жилья, оплату жилья и коммунальных услуг;
- совершенствование форм государственной поддержки населения в улучшении жилищных условий;
- отработка механизмов обеспечения жильем граждан, имеющих это право в соответствии с законодательством.

Жилищная реформа, начатая в России в 1991 г. с принятием Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», явилась неотъемлемой частью общих структурных преобразований и одним из приоритетных направлений государственной социально-экономической политики. За период 1991 — 1999 гг. была создана принципиальная нормативная база, определившая основные направления жилищной политики и обеспечившая проведение жилищной реформы (было принято более 160 законодательных и нормативных правовых актов).

Право собственности на жилье и рынок жилья стали неотъемлемой частью жилищных отношений. Проведение преобразований обеспечило коренной переход жилищной системы от административно-плановых методов к рыночным механизмам при соблюдении принципов социальных гарантий жилищных прав малоимущих граждан и иных установленных законодательством категорий населения.

Наиболее значимыми социальными результатами явились следующие преобразования:

- реформа прав собственности на жилье;
- реформа арендного сектора жилья;
- реформа системы жилищного финансирования.

Государство также защищает жилищные права граждан как потребителей в части потребления жилищно-коммунальных услуг, а также обеспечивает единые минимальные стандарты качества строительства и содержания жилищного фонда.

Из всего комплекса последствий реализации жилищно-коммунальной реформы в наибольшей степени интересы семей затрагивают следующие:

- стоимость жилищно-коммунальных услуг для населения;
- объем и качество предоставляемых жилищно-коммунальных услуг; возможность улучшения жилищных условий.

Можно выделить следующие группы населения, которые будут наиболее негативно настроены к ожидаемым преобразованиям в жилищном секторе и секторе ЖКХ:

- группа населения с относительно низким доходом, которая, тем не менее, не будет охвачена программой адресной социальной помощи,
- семьи, имеющие большие излишки занимаемой площади относительно социальных норм площади жилья (в том числе семьи, занимающиеся сдачей жилья в аренду),
- семьи со средними доходами, в составе которых есть граждане, относящиеся к льготным категориям.

При проведении намеченных преобразований следует особенно внимательно отслеживать реакцию этих групп населения. Для этого необходимо в полном объеме учесть опыт предшествующего реформирования. Прежде всего, это касается прогнозирования возможных социальных последствий проводимых преобразований. Конечной целью реформы является повышение качества жизни людей, поэтому жилищная политика, в первую очередь, предполагает положительные социальные последствия, которые по своему значению должны перевесить возможные негативные стороны. Реальный же баланс позитивных и негативных последствий зависит от формы реализации предлагаемой жилищной политики.

К числу позитивных результатов намеченных преобразований в жилищной сфере можно отнести следующие:

- естественное стремление человека получить отдельное жилье, улучшить условия проживания своей семьи получает юридически оформленные, экономически доступные формы воплощения. Тем самым у населения появляется мощнейший стимул к экономически активному поведению, что в конечном счете скажется на общей экономической ситуации в стране;
- адресность жилищных субсидий и переориентация высвободившихся бюджетных средств на решение социальных проблем приведет к улучшению материального положения низкодходных слоев населения;
- развитие программ ипотечного кредитования будет иметь несколько последствий — легализацию доходов с целью получения

596 кредита, повышение доверия к финансовым институтам, улучшение жилищных условий и, соответственно, качества жизни экономически активной части населения;

формирование класса собственников недвижимости, в том числе жилой, придаст большую устойчивость всей социальной структуре общества;

— рынок жилья, его экономическая доступность будут способствовать миграционным потокам, «перетоку» рабочей силы в регионы экономического роста, снижению социальной нагрузки в депрессивных регионах, что также способствует повышению общей экономической активности населения;

появление новых видов бизнеса в жилищной сфере расширит рынок труда в городских агломерациях, создаст рабочие места для работников, высвобождаемых из других сфер экономики.

В жилищной сфере недопустимо, чтобы вновь воплотился в жизнь лозунг «хотели как лучше, а получилось как всегда». Поэтому возможные негативные социальные последствия нужно выделить в явном виде и противопоставить каждому из них ясную и реальную программу действий, опережающий анализ социальных последствий. Иначе может произойти пусть даже временный разрыв между возможностями людей оплачивать подорожавшее жилье, созданными юридическими механизмами выселения за неуплату и старыми механизмами безадресной социальной помощи.

Среди негативных социальных последствий, которых жилищная реформа должна избежать и создать механизмы противодействия складывающимся тенденциям, можно выделить следующие.

1. Жилищная реформа в результате последовательного проведения окончательно закрепляет социальный статус различных социальных групп населения в России, в том числе группы граждан с низкими доходами. «Окончательность» состоит в том, что в результате перераспределения жилищного фонда статус человека четко привязывается к району и дому, в котором он и его семья проживают. Изменить этот статус становится намного сложнее. С другой стороны, для экономически самостоятельных граждан приобретение более качественного жилья может стать главным стимулом жизни.

2. Если жилищная политика государства будет сведена только к приватизации в этой сфере, если будут попытки создания домов и целых районов муниципального жилья, представленного по договору социального найма гражданам с низкими доходами, могут создаться предпосылки для массовой сегрегации населения, формиро-

вания районов для богатых и районов для бедных. Особенности существующей жилищной застройки, политика предоставления субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг в любом городе не позволяют этой проблеме приобрести особую остроту за короткие сроки, но тенденция может обозначиться. В результате Россия может пойти по пути, уже пройденному западными мегаполисами со всем «букетом» социальных проблем, сопутствующих районам для бедных. Противодействие процессам сегрегации должно стать элементом государственной политики.

3. Если социальная политика государства не станет более эффективной и адресной, процесс рационального использования жилищного фонда может обернуться ростом преступности, поскольку содержать жилье, полученное по социальным стандартам социализма, по рыночной стоимости даже при адресной субсидии не каждому одинокому пенсионеру окажется под силу. Необходимо создать не только надежные механизмы юридической гарантии прав в ходе купли — продажи жилой недвижимости, но и соответствующие службы в правоохранительных органах, способные быстро реагировать на появление новых видов преступлений в жилищной сфере.

4. Любые попытки выселения из занимаемого жилья по решению суда за неуплату счетов за жилищные и коммунальные услуги привлекут внимание общественности и средств массовой информации. Под их напором решение проблемы «неплательщиков» может затормозиться. Поскольку скрыть эту проблему не удастся, необходимо к ней подготовиться заранее, имея на руках набор аргументов в пользу такой политики, показывая, куда пойдет высвобождаемое жилье, что произойдет с выселяемыми и т.п. Фактически нужна программа пропагандистской поддержки реформ в жилищной сфере в средствах массовой информации.

Широта социальной базы предлагаемых преобразований в жилищной сфере зависит от того, насколько будет достигнут баланс между экономической эффективностью и социальной приемлемостью преобразований.

КРАТКИЙ СЛОВАРЬ ТЕРМИНОВ

Агент по продаже недвижимости — агент или брокер, занимающийся куплей-продажей, сдачей в аренду, управлением и оценкой недвижимости и арендованной земельной собственности, зачастую параллельно с выполнением функций аукциониста. Агент получает комиссионное вознаграждение пропорционально стоимости (*ad valorem*). По роду своей деятельности относится к категории генеральных агентов. Законодательство зарубежных стран обычно не требует, чтобы агент по продаже недвижимости обязательно принадлежал к какой-либо организации или имел документ о специальном образовании. В Великобритании существует, однако, высший профессиональный орган подобных агентов, известный как Институт дипломированных аукционистов и агентов по продаже недвижимости, и разрабатываются меры для регистрации подобных агентов по продаже недвижимости в целях более надежной защиты интересов их клиентуры.

Акт по сделке — письменный документ, вручаемый получателю, в котором содержится заявление о том, что продавец передает права собственности и все интересы в участи недвижимости.

Акт покупки объекта недвижимости — юридический документ, удостоверяющий сделку купли-продажи объекта недвижимости. Акт покупки объекта недвижимости содержит, как правило, реквизиты продавца и покупателя объекта недвижимости, обозначение объекта недвижимости, принятое в документах регистрационной системы, реквизиты свидетелей сделки. Во многих странах, ведущих юридический кадастр, регистрация акта купли-продажи объекта недвижимости производится специальной службой при суде низшей инстанции или особым учреждением, имеющим права суда, которые одновременно с регистрацией акта оформляют титул (документ о праве собственности) нового владельца объекта недвижимости.

Акт приема-передачи — документ, фиксирующий факт передачи квартиры от владельца, обладающего квартирой на момент составления документа, лицу, следующему за владельцем в цепочке строительно-инвестиционного процесса. С момента подписания акта о передаче квартиры риск случайной гибели переходит к лицу, которому передана квартира.

Акт приемочной комиссии приемка законченного строительством объекта в эксплуатацию производится путем его предъявления приемочной комиссии, которая принимает **решения** о соответствии объекта требованиям проектной документации, строительных, санитарных и экологических норм и правил, составления акта приемки и утверждения его органом, назначившим его. Акт приемки утверждается главами городской администрации. Продолжительность приемочной комиссии — до одного месяца и срок утверждения главой администрации — до одного месяца.

Актив нечто, обладающее стоимостью и принадлежащее физическому или юридическому лицу. Включает как недвижимую, так и личную собственность.

Амортизация кредита процесс погашения кредита путем внесения регулярных платежей по основной сумме долга и процентам.

Андеррайтинг анализ кредитного и процентного рисков по ипотечному кредиту; подготовка заключения о ставке процента и условиях кредитования, соответствующих уровню риска.

Аннуитет — серия равных платежей, вносимых и получаемых через равные промежутки времени в течение определенного периода времени. Примером являются серии платежей в погашение ипотечного долга, предусматривающего равновеликие выплаты.

Аренда по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью. В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи)

Аренда жилого помещения собственники жилищного фонда имеют право предоставлять гражданам, юридическим лицам квартиры или дома любой площади по договору аренды. Порядок, сроки и условия аренды определяются договором между арендатором и собственником либо уполномоченным собственником лицом (органом). Не подлежат передаче в аренду иным лицам заселенные дома государственного, муниципального либо общественного жилищных фондов без согласия всех проживающих в них совершеннолетних граждан, а также специализированные дома и жилые помещения в них. Оплата жилья и коммунальных услуг по договору аренды устанавливается договором между арендатором и собственником либо уполномоченным собственником лицом (органом). Если оплата жилья и коммунальных услуг по дого-

вору аренды не производится в течение шести месяцев, то договор расторгается в судебном порядке, и арендатор подлежит выселению. Арендатор жилого помещения в государственном или муниципальном жилищном фонде подлежит выселению с предоставлением жилого помещения, отвечающего санитарным и техническим требованиям по нормам общежития.

Арендная плата — плата, уплачиваемая арендатором арендодателю за пользование арендным объектом недвижимости. Она включает амортизационные отчисления от стоимости арендованного объекта, а также часть прибыли (дохода), которая может быть получена от общественно необходимого использования взятого в аренду объекта недвижимости (арендный процент).

Арендодатель — юридическое или физическое лицо, которое является собственником или балансодержателем объекта (недвижимого имущества) и сдает его во временное пользование арендатору на договорных началах.

Аукцион публичный — способ продажи, при котором объект недвижимости предварительно выставляют для осмотра возможными покупателями. Общие условия продажи определяются продавцом, а покупателем считается лицо, предложившее в ходе проведения аукциона наивысшую цену за выставляемый объект недвижимости.

База оценки объекта недвижимости — вид стоимости объекта недвижимости, в содержании которой реализуется цель и метод оценки.

Балансовая стоимость — стоимость основных средств хозяйствующего субъекта (предприятия), т.е. долгосрочных активов, находящихся на ее балансе. Исчисляется как первоначальная стоимость приобретения или создания объекта недвижимости, по которой он был занесен в балансовую ведомость, за вычетом накопленного износа.

Баланс основных средств — составляемый хозяйствующим субъектом баланс, характеризует поступление, расходование и выбытие основных средств (зданий, сооружений, оборудования) за определенный период времени.

Без отделки — обычно подразумевается без отделки по максимуму, т.е. в доме выполнены строительно-монтажные работы (СМР), завершена отделка подъездов, разведены коммуникации до точек подключения, установлены окна и входная дверь. В квартире не установлены сантехнические приборы, за исключением радиаторов отопления, кухонная плита, внутренняя столешка.

Благоустройство — это совокупность работ по:

— инженерной подготовке территории, устройству дорог, развитию коммуникационных сетей и сооружению водоснабжения, канализации, энергоснабжению и др.;

— улучшению микроклимата, охране от загрязнения воздушного бассейна, открытых водоемов и почвы, санитарной очистке, снижению шума и др.

Благоустройство осуществляется в целях приведения той или иной территории в состояние, пригодное для строительства и нормального использования по назначению, созданию здоровых, удобных и культурных условий жизни населения

Бюро технической инвентаризации (БТИ) муниципальная служба, выдающая по требованию граждан или юридических лиц справки о площадях жилых и нежилых помещений, экспликации и другие документы, связанные с определением площади помещений.

Владелец физическое лицо являющееся владельцем имущества, благодаря чему владелец имеет возможность непосредственно воздействовать на имущество.

Временное проживание применительно к отдельному лицу, которое проживает в здании в течение не более 90 дней, имея при этом другое постоянное место жительства.

Вспомогательные помещения квартиры (принадлежности жилых комнат) — конструктивно обособленные неделимые функциональные части квартиры (принадлежности площади основного назначения), площадь которых в соответствии с правилами государственного учета учитывается в составе общей площади квартиры. Назначение вспомогательных помещений предусматривается проектом и признается в административном порядке. Вспомогательные помещения, назначение которых не указано в проекте и /или не признано в административном порядке, объектами оценки не являются.

Встречная покупка (встречка, обмен) продавцы ставят условие, чтобы одновременно с продажей квартиры было куплено альтернативное жилье. Так приходится делать, если у продавцов нет другой квартиры, куда они могут выехать и выписаться, если права на квартиру имеют несовершеннолетние или продавцы боятся оставлять деньги на хранение. После кризиса на рынке появилось огромное количество квартир в прямой продаже. Найти покупателя, который бы ждал, пока продавцы согласятся на встречный вариант, очень сложно.

Вторичный рынок жилья рынок квартир, владельцы которых уже имели зарегистрированные в ГУЮ «Регистрационная палата» права на недвижимость. Возможна целая цепочка смены предыдущих владельцев, и чем она длиннее, тем выше риск возникновения судебных споров по обстоятельствам, которые зачастую невозможно проверить. Вторичный рынок по предложению обычно больше, чем первичный, и крайне разнообразен по типам квартир, районам и ценам. Основные преимущества — возможность выбора именно той квартиры, которая Вам подходит и в нужном Вам месте.

Вторичный ипотечный рынок — рынок, где осуществляется купля-продажа первых закладных, предоставляющий возможность кредитору продавать кредит до наступления срока его полного погашения.

Выборка — часть совокупности экономических объектов или показателей, отобранных для изучения, чтобы сделать заключение обо всей совокупности. Выборка должна быть составлена таким образом, в таком количестве, чтобы быть статистически представительной (репрезентативной), т. е. отображать исследуемую совокупность. Например, чтобы изучить спрос, предложение, цены на рынке, достаточно обследовать только отдельные сегменты рынка.

Выбытие основных средств — ликвидация, реализация, передача другим хозяйствующим субъектам, гибель от стихийных бедствий объектов, числящихся в составе основных фондов.

Высота потолка — существует как минимум три размера, называемые в таких ситуациях высотой потолка:

1. Расстояние между отметками высот от «нулевой отметки». В этом случае высота потолка (иногда говорят «высота потолка в свету»), т. е. расстояние между полом, по которому Вы будете ходить, и оштукатуренным и покрашенным потолком, будет меньше на толщину плиты перекрытия (около 15 см), цементной стяжки в полностью кирпичных домах (5—10 см), покрытия пола (например, паркет 10 см), штукатурки потолка.

2. Расстояние между плитами перекрытий — высота потолка меньше на толщину цементной стяжки в полностью кирпичных домах (5—10 см), покрытия пола (например, паркет 10 см), штукатурки потолка.

3. Расстояние между полом, по которому Вы будете ходить, и оштукатуренным и покрашенным потолком.

Поэтому перед принятием решения о приобретении квартиры будет не лишним уточнить, какую именно величину понимают в данном конкретном случае под «высотой потолка».

Гарантия — это:

- поручительство, обеспечение выполнения обязательств. Продавец обычно представляет гарантию качества, покупатель — оплаты договорной стоимости; по согласию сторон гарантом исполнения договорных обязательств может быть третье лицо, чаще известная фирма, банк;

- установленное законом обязательство продавца отвечать за материальные недостатки объекта и за то, что объект недвижимости свободен от долговых обязательств и не находится в собственности третьих лиц.

Генеральный инвестор — любая организация (за исключением Застройщика, Заказчика, Генерального подрядчика), имеющая право требования на самое большее количество квартир в доме (тот, у кого больше всего квартир, кроме Заказчика, Застройщика, Генподрядчика).

Генеральный менеджер проекта инвестиционно-строительная компания, которая утверждается в качестве ответственного **исполнителя** реализуемой программы ипотечного кредитования и наделяется для этого соответствующими правами по организации и осуществлению инвестиционной деятельности с участием банков, страховых компаний и третьих лиц. В качестве генерального менеджера проекта может выступать Фонд.

Генеральный план часть проекта, содержащая комплексное решение вопросов планировки и благоустройства объекта строительства, размещения зданий, сооружений, транспортных коммуникаций, инженерных сетей, **организации** систем хозяйственного и бытового обслуживания.

Генеральный подрядчик - подрядчик превращается в генерального подрядчика, если он привлек к исполнению своих обязательств других лиц (субподрядчиков). При этом Генеральный подрядчик несет перед заказчиком ответственность за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств субподрядчиками.

Городской заказ - правовое задание на формирование товариществ из числа очередников на муниципальное жилье, с целью создания кондоминиума.

Городской застройщик - департамент муниципального жилья (в том числе управление муниципального жилья) в пределах компетенции в сфере строительства муниципального жилья и формирования товариществ собственников жилья из очередников с целью создания кондоминиума.

Государственная пошлина - денежные сборы, взимаемые в установленном государством порядке и размерах специально уполномоченными учреждениями (судами, государственным арбитражем, нотариальными конторами и т. д.) за совершение действий в интересах юридических и физических лиц и выдачу документов, имеющих юридическое значение и связанных с объектами недвижимости.

Государственная приемочная комиссия принимает в эксплуатацию законченные строительством (реконструкцией, расширением) в соответствии с утвержденным проектом и подготовленные к эксплуатации объекты. Состав и уровень государственных приемочных комиссий определяется в зависимости от сметной стоимости строительства и назначения объекта. Назначение государственных приемочных комиссий производится заблаговременно в зависимости от характера и сложности объекта, но не позднее 30 дней при приемке в эксплуатацию объектов жилищно-гражданского назначения до установленного срока ввода объектов в эксплуатацию.

Государственная регистрация недвижимости в соответствии с гражданским законодательством РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регист-

рации в едином государственном реестре учреждениями юстиции. Регистрации подлежат следующие права на землю и права на другие недвижимые вещи:

- право собственности,
- право хозяйственного ведения,
- право оперативного управления,
- право пожизненного наследуемого владения,
- право постоянного пользования, право аренды, ипотека, сервитуты.

В случаях, предусмотренных законом, наряду с государственной регистрацией может осуществляться специальная регистрация или учет отдельных видов недвижимого имущества. Сделки с недвижимостью подлежат государственной регистрации с соблюдением правил ГК РФ. Орган, осуществляющий государственную регистрацию недвижимости, обязан по ходатайству правообладателя удостоверить произведенную регистрацию путем выдачи документа о зарегистрированном праве или сделки либо совершением надписи на документе, представленном для регистрации. Государственная регистрация недвижимости и сделок с ней является публичной. Орган, осуществляющий регистрацию, обязан предоставлять информацию о произведенной регистрации и зарегистрированных правах любому лицу.

Государственная регистрация сделок — сделки с землей и другим недвижимым имуществом (например, отчуждение, ипотека, долгосрочная аренда, принятие наследства и др.) подлежат государственной регистрации учреждениями юстиции.

Государственный жилищный сертификат — именное свидетельство, удостоверяющее право гражданина на получение безвозмездной субсидии на приобретение жилья. Сертификат не является ценной бумагой.

Дарение — по договору дарения одна сторона безвозмездно передает другой стороне вещь в собственность, либо имущественное право (например, можно подарить право на получение зарплаты), либо освобождает от имущественной обязанности перед кем-либо (к примеру, переводит долг на себя).

Дата оценки объекта недвижимости — дата, по состоянию на которую произведена его оценка.

Девелопер — предприниматель, получающий свою прибыль от создания объектов недвижимости, для чего он выступает в качестве:

- автора идеи проекта, что создавать и где;
- приобретателя земельного участка под застройку;
- организатора проектирования объекта (лицензированными проектантами), нанимателя заказчика (с лицензией), генподрядчика (с лицензией на выполнение функций генподрядчика), брокеров для реали-

606 зации вновь созданного объекта, управляющих недвижимостью (при необходимости);

— финансирует сам либо привлекает в случае необходимости инвестиции.

Декувер — разница между оценкой объекта недвижимости и страховой суммой, оставляемая на рынке страхования.

Дисконтирование — широко применяемый метод при оценке объектов недвижимости и отборе инвестиционных программ, суть которого заключается в приведении разновременных инвестиций и денежных поступлений к определенному периоду времени и определению коэффициента окупаемости капиталовложения; преобразование в текущую стоимость будущего потока капиталовложений.

Доверенность — документ, выдаваемый юридическому или физическому лицу, в котором определяются его полномочия совершать сделки или другие правомерные акты от имени другого лица (доверителя). Доверенность носит срочный характер, срок действия указывается в самом документе. Действие доверенности прекращается также вследствие отмены ее доверителем, ликвидации юридического лица и других случаев, предусмотренных законодательством. По объему полномочий различают три вида доверенностей:

— разовая — на совершение одного конкретного действия;

— специальная — на совершение каких-либо однородных действий;

— общая, или генеральная — на общее управление имуществом доверителя, заключение договоров и т.д.

Добросовестный владелец — тот, кто не знал и по обстоятельствам не мог знать о неправомерности своего законного владения.

Договор — соглашение сторон, по которому передается имущество, производится работа или оказывается услуга. Договор предполагает три обязательные, последовательно развивающиеся стадии: заключение, исполнение и прекращение (ответственность), т.е. установление, изменение и прекращение определенных имущественных и связанных с ними неимущественных прав и обязанностей. К договору применяются правила о двух- и многосторонних сделках, а к обязательствам, возникшим из договора, применяются общие положения об обязательствах, если иное не предусмотрено правилами об отдельных видах договоров, содержащимися в ГК РФ. Стороны могут заключать так называемый смешанный договор, в котором содержатся элементы других договоров. Договор считается состоявшимся, если между сторонами достигнуты соглашения по всем его существенным условиям. Граждане и юридические лица свободны в заключении договоров, и принуждение при этом не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена ГК РФ, законом или добровольно принятым обязательством. Договорное отношение состоит не только из

существенных условий договора, но и всех соответствующих обстоятельств, включая предшествующие договоры, переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимоотношениях сторон, обычаи делового оборота, последующее поведение сторон. Перед заключением основного договора может заключаться предварительный договор, позволяющий установить предмет договора и содержащий все предварительные условия по данному соглашению.

Договор аренды — соглашение, по которому арендодатель предоставляет арендатору и членам его семьи недвижимость в жилищной сфере, включая жилые помещения без ограничения размеров, за договорную плату во временное владение и пользование, либо только пользование, а арендатор обязуется использовать ее в соответствии с договором и своевременно вносить арендную плату, включая плату за коммунальные услуги.

Договор доверительного управления имуществом — одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему.

Сделки с переданным в доверительное управление имуществом доверительный управляющий совершает от своего имени, указывая при этом, что он действует в качестве такого управляющего. Это условие считается соблюденным, если при совершении действий, не требующих письменного оформления, другая сторона информирована об их совершении доверительным управляющим в этом качестве, а в письменных документах после имени или наименования доверительного управляющего сделана пометка «Д.У.». При отсутствии указания о действии доверительного управляющего в этом качестве доверительный управляющий обязывается перед третьими лицами лично и отвечает перед ними только принадлежащим ему имуществом.

Договор долевого участия в строительстве — договор, по которому одна из сторон (дольщик) обязуется участвовать в строительстве жилого дома путем финансирования вышеуказанного строительства в объеме, установленном в договоре и дающем право по окончании строительства на приобретение в собственность определенной в договоре квартиры, а другая сторона обязуется передать контрагенту определенную в договоре квартиру.

Договор займа — договор, по которому одна сторона (заимодатель) передает в собственность другой стороне (заемщику) деньги или объекты недвижимости, а заемщик обязуется возвратить заимодавцу

608 такую же сумму денег (сумму займа) или равное количество других полученных им вещей того же рода и качества.

Договор кредитный - договор, по которому банк или иная кредитная организация (кредитор) обязуется предоставить денежные средства (кредит) заемщику в размерах и на условиях, предусмотренных договором, а заемщик обязуется возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты за нее.

Договор купли-продажи двусторонний возмездный договор, согласно которому одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму.

Договор найма жилого помещения — 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. Юридическим лицам жилое помещение может быть предоставлено во владение и пользование на основе договора аренды или иного договора. Юридическое лицо может использовать жилое помещение только для проживания граждан.

Договор продажи недвижимости это особый вид договора купли-продажи, предусмотренный ст. 549–558 ГК РФ. По договору купли-продажи недвижимого имущества продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или др. недвижимое имущество. Договор заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Переход права собственности на недвижимость по этому договору к покупателю подлежит государственной регистрации. Исполнение договора сторонами до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами. По договору продажи здания, сооружения или др. недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования. В случае, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право аренды или предусмотренное договором иное право на соответствующую часть земельного участка.

Договор ренты одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме. Допускается установление обязанности выплачивать ренту бессрочно

(постоянная рента) или на срок жизни получателя ренты (пожизненная рента). Пожизненная рента может быть установлена на условиях пожизненного содержания гражданина с иждивением.

Документы о правах на земельные участки — права на земельные участки удостоверяются документами в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Договоры аренды земельного участка, субаренды земельного участка, безвозмездного срочного пользования земельным участком, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Долевая ипотека (ипотека с участием) — соглашение между ипотечным кредитором и заемщиком, обеспечивающее кредитору определенную долю участия в собственности на объект и/или в доходе.

Должник — сторона в обязательстве, от которой другая сторона — кредитор вправе потребовать совершения определенного действия (передачи объекта недвижимости, выполнения работ или услуг, уплаты долга) или воздержания от определенного действия.

Долевая собственность — часть доходов, имущества, других ценностей, на которую вправе претендовать один из участников общего дела, коллективных собственников, наследников. Мера, в которой участник общего дела вносит в него собственные ресурсы, денежные средства, именуемые долевым участием.

Дольщик — физическое или юридическое лицо, являющееся одной из сторон договора долевого участия в строительстве, которое обязуется участвовать в строительстве жилого дома путем финансирования вышеуказанного строительства в объеме, установленном в договоре и дающем право по окончании строительства на приобретение в собственность определенной в договоре квартиры.

Дом сдан — формальное наличие у Застройщика Акта государственной комиссии, что само по себе не всегда гарантирует, что в дом можно въезжать.

ДСК — домостроительный комбинат, предприятие, производящее строительные конструкции для строительства домов (газобетонные блоки, железобетонные панели) и осуществляющее строительство.

Евроремонт (евростандарт) — ремонт, проведенный с использованием импортных материалов и технологий, может быть полным либо частичным. На самом деле качество и степень ремонта, выдаваемого за евроремонт, может быть самым разным.

Емкость рынка — возможный годовой объем продаж определенного вида объектов недвижимости при сложившемся уровне цен, зависящий от степени освоения данного рынка конкурентами, эластичности

спроса, от изменения экономической конъюнктуры, уровня цен, качества объектов и затрат на рекламу

Жилая площадь квартиры — сумма площадей жилых комнат без учета площади встроенных шкафов.

Жилищная сфера — область народного хозяйства, включающая строительство и реконструкцию жилища, сооружения из элементов инженерной и социальной инфраструктуры, управление жилищным фондом, его содержание и **ремонт**.

Жилищное право — подотрасль гражданского права, регулирующая порядок предоставления жилых помещений, условия пользования и распоряжения, а также изменений и прекращения пользования ими.

Жилищное товарищество — товарищество собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах с установлением условий совместного пользования межквартирными лестницами, лифтами, коридорами, крышами, техническими подвалами, внеквартирным **инженерным** оборудованием, придомовой территорией и другими местами общего пользования, зарегистрированное в качестве юридического лица.

Жилищно-строительный кооператив — добровольная, общественная организация. В ЖСК могут объединяться граждане не только для строительства нового дома, но и для приобретения у предприятий, объединений, организаций новых или капитально отремонтированных домов либо подлежащих капитальному ремонту и реконструкции для осуществления ремонта с последующей эксплуатацией на собственные средства. В ЖСК принимаются граждане, достигшие 18 лет, постоянно проживающие в данной местности, нуждающиеся в улучшении жилищных условий.

Жилищные сертификаты — любые ценные бумаги или обязательства, номинированные в единицах общей площади жилья и имеющие также индексируемую номинальную стоимость в денежном выражении, размещаемые среди граждан и юридических лиц, дающие право их владельцам при соблюдении определяемых в проспекте эмиссии условий требовать от эмитента их погашения путем предоставления в собственность помещений, строительство (реконструкция) которых финансировалось за счет средств, полученных от размещения указанных ценных бумаг или обязательств.

Жилищный сертификат является именной ценной бумагой и может выпускаться в документарной или бездокументарной форме. Схема индексации номинальной стоимости жилищного сертификата устанавливается в проспекте эмиссии и остается неизменной в течение срока действия жилищного сертификата. Она представляет собой однозначно определяемый порядок изменения цены выкупа жилищного сертифи-

ката эмитентом, включающий формулы индексации, основанные на *ff-f-f* объективных показателях, и процедуру расчета. Индексация должна производиться не реже одного раза в три месяца.

Жилищные споры — конфликтные ситуации, возникающие в процессе эксплуатации жилищного фонда при несоблюдении установленных нормативов собственниками, владельцами (управляющими), нанимателями и арендаторами жилых или нежилых помещений в жилых домах, обслуживающими организациями, предприятиями-поставщиками водо-, энергоресурсов и иных жилищно-коммунальных услуг.

Жилищный фонд — это совокупность всех жилых помещений, независимо от форм собственности, включая жилые дома и специальные дома (общежития, приюты, детские дома, дома-интернаты и т.д.), а также квартиры, служебные жилые помещения и иные жилые помещения в других строениях, пригодных для проживания. В его составе не учитываются дачи, летние садовые домики, спортивные и туристические базы, санатории, дома отдыха, пансионаты, гостиницы, казармы и т. п.

Жилое здание — существующий или вновь построенный жилой дом, включая все инженерные коммуникации, удобства, оборудование и т.п., соединенные с недвижимостью и считающиеся неотъемлемой частью дома.

Жилое строение — отдельная постройка (здание, дом) постоянно-го типа, рассчитанная на длительный срок службы, вся или не менее половины площади которой предназначена и используется для проживания. По внутренней конструкции Ж.с. бывают квартирного типа или коридорного типа.

Жилой дом — один из объектов права собственности физических и юридических лиц, собственности субъектов РФ, федеральной или муниципальной собственности.

Завещание — распоряжение гражданина относительно принадлежащего ему объекта недвижимости на случай смерти, сделанное в установленной законом форме (нотариальной или приравненной к ней).

Заказчик — юридическое или физическое лицо, для которого строится объект недвижимости. Заказчик обязан представить подрядчику стройплощадку, осуществлять своевременное финансирование строительства, осуществлять контроль и технадзор за соответствием объема, стоимости и качества работ.

Законное владение — фактическое обладание объектом недвижимости, в основе которого всегда лежит какое-либо правовое основание, возникающее на основании закона, договора, административного акта или решения суда.

Закладные листы — разновидность ценных бумаг, выпускаемых ипотечными банками; обеспечены всей массой недвижимости, заложенной в банке.

Залог это способ обеспечения обязательства. Кредитор-залогодержатель имеет право при невыполнении должником обязательства, обеспеченного залогом, получить компенсацию из стоимости заложенного имущества путем его продажи.

Затраты на ликвидацию объекта недвижимости расходы, связанные с разборкой, демонтажом и другими операциями по ликвидации объектов недвижимости.

Землевладелец - юридическое или физическое лицо, имеющее право на обладание определенным участком земли. Землевладение и собственность на землю могут не совпадать.

Земельная парцелла — часть территории, ограниченная на местности и/ или на плане: по поверхности земной коры границами земельного участка, фиксированной высотой и объемом воздушного пространства и фиксированной глубиной и объемом недр.

Износ (в оценке) -- уменьшение рыночной стоимости актива, а также прогнозируемое изменение стоимости. В оценке стоимости недвижимости учитывают физическую амортизацию, функциональное (моральное) обесценение, а также устаревание, вызванное влиянием окружающей среды.

Имущественное право вещное право: право использования какого-либо имущества определенным образом, право на получение дохода от использования объекта недвижимости.

Инвестиции — вложение денежных средств для извлечения доходов или прибыли; собственность, приобретенная для получения доходов или прибыли.

Инвестор это лицо, приобретающее инвестиционную собственность.

Инвестиционная собственность собственность (недвижимость), которая используется для извлечения дохода в виде арендной платы, дохода от перепродажи и т.д.

Инвестиционная стоимость объекта недвижимости совокупность затрат на оплату ирредпроектных, проектных и строительно-монтажных работ и услуг генерального менеджера проекта.

Индивидуальная планировка квартира в доме, построенном по индивидуальному (не серийному) проекту. Такие дома иногда называют домами с повышенной комфортностью. Принципиальное отличие: крупногабаритное жилье.

Инфраструктура — комплекс хозяйств и служб, обслуживающих отрасли народного хозяйства. Например, в инфраструктуру строительной системы входят коммуникации и объекты жизнеобеспечения работников строительных предприятий.

Ипотека — термин охватывает три понятия:

1. Залог недвижимого имущества (главным образом, земли и строения на ней) с целью получения ипотечной ссуды. Для ипотеки характерно оставление имущества в руках должника (см. должник) и возможность получения под залог одного и того же имущества добавочных ипотечных ссуд под вторую, третью и т.д. закладные. Обязательна регистрация залога в земельных книгах, которые ведутся в государственных или коммунальных учреждениях. В случае неплатежеспособности должника требования кредитора удовлетворяются из выручки от реализованного имущества в порядке очередности регистрации залога или перехода заложенной недвижимости в собственность залогодержателя.

2. Закладная (долговой инструмент, обеспеченный правом на недвижимость; обычно свободно обращается на рынке). Эквивалентом этого понятия является только *«mortgage»*.

3. Долг по ипотечному кредиту.

Исковая давность — срок, установленный законодательством для защиты права по иску лица, право которого нарушено.

Кадастр земельный — систематизированный свод сведений о природном, хозяйственном и правовом положении земель. Включает описание земельных угодий, участков, их площадь и месторасположение, конфигурацию, качество почв, стоимостную оценку земли. В кадастре указывается также, кто является собственником данной земли.

Кадастровая съемка — геодезические работы по земельному участку, определяющие описание границ землепользователей и межевых знаков, площадь застроенной и благоустроенной территорий, наличие твердых покрытий и газонов, характеристики строений, наличие или отсутствие споров по границам земельного участка.

Кадастровое землеустроительное дело — совокупность документально оформленных технических, юридических и экономических характеристик земельного участка (объекта недвижимости), являющихся основой для оформления правоустанавливающих документов.

Капитальные вложения — инвестирование в создание и воспроизводство основных фондов предприятия; затраты, в результате которых происходит увеличение основных средств (строительные работы, монтажные работы, приобретение оборудования, закладка и выращивание многолетних насаждений). Источниками финансирования капиталовложений могут являться: федеральный и местные бюджеты; кредиты банков и других кредитных учреждений; собственные средства юридических и физических лиц; средства иностранных государств, а также иностранных юридических и физических лиц.

Капитальный ремонт — это ремонт здания с целью восстановления исправности (работоспособности) его конструкций и систем инженерного обеспечения, а также поддержки эксплуатационных показателей.

Лучший вариант — капитальный ремонт с полной заменой перекрытий. Во время реконструкции в здании остаются только капитальные стены. Новые межэтажные перекрытия — железобетонные плиты. Обычно после такого ремонта на потолке четко видны стыки. Производился, начиная примерно с 1960 г. В домах с капитальным ремонтом 1960-1965 гг. встречаются остатки сталинского декора — лепнина.

Худший вариант — выборочный капитальный ремонт 50-х годов. В этом случае производилась замена коммуникаций, установка ванн, подключение горячей воды. Перекрытия не заменяются, в лучшем случае укрепляются. Стоимость ремонта квартиры в таком доме значительно дороже. Покупают из-за дешевизны или видовые квартиры в элитных местах или интересные квартиры большой площади. Во время полного капитального ремонта не оставляли многокомнатных квартир.

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.

Кодекс — синтезированный единый законодательный акт, регулирующий какую-либо область общественных отношений.

Коммунальные услуги — водоснабжение и канализация, подача электрической и тепловой энергии, газа и вывоз бытовых отходов.

Кондоминиум — товарищество собственников жилых помещений в многоквартирных домах с установлением условий совместного владения и пользования межквартирными лестницами, лифтами, коридорами, крышами, техническими подвалами, внеквартирным инженерным оборудованием, придомовой территорией и другими местами общего пользования; правовая форма собственности, по которой объект разделяется на элементы индивидуальной собственности и элементы совместной собственности.

Консалтинг недвижимости — это деятельность по консультированию производителей, продавцов и покупателей недвижимости. Включает исследование и прогноз рынка.

Конъюнктура — совокупность признаков, характеризующих текущее состояние экономики в определенный период, а также сложившаяся на рынке экономическая ситуация, которую характеризуют соотношение между спросом и предложением, уровень цен, товарные цены, портфель заказов по отрасли и иные экономические показатели.

Коэффициент займа — процентное выражение отношения величины ипотечного займа к стоимости недвижимого имущества (стоимость определяется как нижняя граница продажной цены или оценочной стоимости).

Коэффициент застройки участка — коэффициент, показывающий соотношение между площадью здания и земли.

Ленинградская планировка — тип квартир, построенных по экспериментальному проекту ленинградских архитекторов в 1970 — 80 гг. Принципиальные отличия: кухня — 8—9 кв. м, санузел раздельный. В потребительском смысле является переходным качеством от «улучшенных» к «новым».

Лизинг недвижимости — приобретение арендодателем по договору финансовой аренды в собственность указанного арендатором недвижимости у определенного им продавца и предоставление арендатору этого имущества за плату во временное владение и пользование для предпринимательских целей.

Ликвидность — легкость реализации (превращения объектов недвижимости в наличные деньги); емкость рынка и его способность смягчить внезапные изменения спроса и предложения без соответствующего значительного колебания цен.

Листинг — договор между собственником объекта недвижимости и лицензированным брокером по недвижимости, по которому брокер действует как агент по продаже объектов недвижимости, а собственник согласен оплатить брокеру комиссионные услуги.

Лицензионная карточка — документ, выдаваемый физическому лицу, состоящему в штате риэлторской фирмы или являющемуся помощником индивидуального предпринимателя, подтверждающий его квалификационное соответствие и дающий право на выполнение определенных операций при работе с недвижимостью.

Лоджия — это перекрытое и огражденное в плане с трех сторон помещение, открытое во внешнее пространство, служащее для отдыха в летнее время и солнцезащиты.

Мансарда — см. **Этаж мансардный**

Монолит — дом, построенный по технологии монолитного бетонного каркаса. Обычно данная технология сочетается с использованием кирпича в качестве наружной облицовки (возможно, части дома) — кирпично-монолитный дом, либо панелей. Характеризуется быстротой строительства, хотя и меньшей, чем у чисто панельного дома, и низкой себестоимостью.

Муниципальная собственность — объекты недвижимости, принадлежащие на праве собственности муниципальным образованиям.

Муниципальное право — правовое образование в системе права, совокупность правовых норм, регулирующих отношения, возникающие в процессе организации и деятельности местного самоуправления в городах, сельских поселениях и на других территориях.

Муниципальный жилищный фонд — фонд, находящийся в собственности района, города, входящих в них административно-территориальных образований, а также ведомственный фонд, находящийся в полном хозяйственном управлении муниципальных учреждений.

Найм — предоставление одной стороной (**наймодателем**) другой стороне (нанимателю) имущества **во временное** пользование за определенную плату. В России условия найма определяются ГК РФ, а также отдельными нормативными актами, в том числе правилами найма разных видов имущества. Срок договора **имущественного найма** не должен превышать 10 лет, если же он заключен без указанного срока, **то** считается заключенным на неопределенный срок. Для отношений между организациями закон устанавливает менее продолжительные сроки действия договора — пять лет при найме строения или нежилого помещения, один год — при найме оборудования и иного имущества. Договор, в котором хотя бы одной стороной является организация, должен быть совершен письменно.

Наследование — получение на **основании** родства или по завещанию в собственность объектов недвижимости, денежных средств, ценных бумаг, драгоценностей и т.д., оставшихся после смерти владельца. Юридически **наследование** оформляется свидетельством о праве на наследство, выдаваемым нотариальной конторой по месту жительства наследодателя.

Недвижимая собственность — это:

— юридическое понятие, которое означает совокупность (пакет) прав собственности на недвижимое имущество, включая право владения, пользования, распоряжения, присвоения дохода от владения и дохода от распоряжения недвижимым имуществом;

— единство физического тела -- недвижимости и права собственности на него.

Нежилое помещение — помещение здания, которое используется для любых целей, кроме проживания у нем физических лиц.

Недвижимость в жилищной сфере — недвижимое имущество с установленными правами владения, пользования и распоряжения в границах имущества, включающее:

— земельные участки и прочно **связанные** с ними жилые дома с жилыми и нежилыми помещениями, приусадебные хозяйственные постройки, зеленые насаждения с многолетним циклом развития;

— жилые дома, квартиры, иные жилые помещения в жилых домах и других строениях, пригодные для постоянного и временного проживания;

— сооружения и элементы инженерной инфраструктуры жилищной сферы.

Незавершенное строительство — показатель, используемый для обозначения положения, когда на строительном объекте прекращены строительно-монтажные и другие работы, и объект оказывается «замороженным» на некоторый период времени. Незавершенное строительство приводит к серьезным социально-экономическим последствиям — «омертвляются» ресурсы, которые в течение многих лет не дают никакой отдачи, морально и физически стареет техника, устаревают технологии. Незавершенное строительство определяется объемом капитальных вложений, которые освоены на объектах на определенный момент времени, и учитывается на балансе заказчиков.

Независимая оценка — оценка стоимости собственности, производимая квалифицированной незаинтересованной стороной.

Нематериальные активы — активы, используемые в течение длительного периода в деятельности хозяйствующего субъекта и приносящие доход. Это — права пользования объектами недвижимости, в том числе земельными участками, природными ресурсами. Патенты, лицензии, ноу-хау, программные продукты, монопольные права и привилегии (включая лицензии на определенные виды деятельности), торговые марки и товарные знаки.

Незаложенная собственность — это собственность, свободная от каких-либо обязательств.

Норма амортизации — процентное отношение годовой суммы амортизации к первоначальной стоимости основных средств.

Норма капитализации — отношение рыночной стоимости объекта недвижимости к чистому доходу от ее функционирования.

Нотариальная сделка — сделка, совершенная в нотариальной форме. Обязательному нотариальному удостоверению подлежат сделки, для которых законом установлена нотариальная форма их совершения. К ним, например, относятся:

- 1) договоры купли-продажи, мены, дарения жилого дома;
- 2) договоры о залоге жилого дома;
- 3) завещания;
- 4) договоры дарения на сумму, превышающую установленный законодательством размер, а также дарения легковых автомобилей и мотоциклов с колясками;
- 5) договоры о предоставлении в бессрочное пользование земельного участка под строительство жилого дома;
- 6) некоторые виды доверенностей.

Несоблюдение в указанных случаях нотариальной формы сделки влечет за собой ее **недействительность** и обязанность каждой из сторон возратить другой стороне все полученное по сделке.

По желанию сторон нотариальные конторы и частные нотариусы удостоверяют любые не противоречащие закону сделки, для которых обязательное нотариальное удостоверение не предусмотрено. Нотариальная форма придает сделке достоверность, вносит во взаимоотношения сторон полную ясность относительно факта ее совершения и содержания, в необходимых случаях обеспечивает возможность доказывания соответствующих обстоятельств в суде. Если на основании нотариально заверенной сделки должны быть получены деньги или имущество, защита прав может быть осуществлена и без обращения в суд — путем получения исполнительной надписи у нотариуса. Преимущество нотариально удостоверенных сделок состоит также в том, что один их экземпляр хранится в нотариальной конторе и при утрате выданных экземпляров стороны могут получить дубликаты.

Облигация жилищного займа — ценная бумага, выпускаемая местными органами власти и дающая право на владение одной долей квартиры.

Обоснованная рыночная стоимость — правовое понятие, определяемое как цена в денежном выражении, на которую соглашаются готовые к совершению сделки продавец и покупатель, которые действуют честно, осознанно и не испытывают никакого давления со стороны.

Общая площадь квартиры — суммарная площадь жилых и подсобных помещений квартиры с учетом лоджий, балконов, веранд, террас.

Общая собственность супругов — это имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью, если договором между ними не установлен иной режим этого имущества. Имущество, принадлежавшее каждому из супругов до вступления в брак, а также полученное одним из супругов во время брака в дар или в порядке наследования, является его собственностью. Вещи индивидуального пользования (одежда, обувь и т.п.), за исключением драгоценностей и других предметов роскоши, хотя и приобретенные во время брака за счет общих средств супругов, признаются собственностью того супруга, который ими пользовался.

Общее имущество собственников в многоквартирном доме — это общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры. Собственник квартиры не вправе отчуждать свою долю в праве **собст-**

венности на общее имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру.

Обязательство — гражданское правоотношение, в силу которого одно лицо обязано совершить в пользу другого лица определенные действия: передать объекты недвижимости, выполнить работу, уплатить деньги и т.п. либо воздержаться от определенного действия.

Обязательство по ипотеке — это соглашение, по которому кредитор соглашается предоставить определенный ипотечный кредит, а должник принимает на себя обязательства по кредиту.

Объект городской собственности — объект, находящийся в государственной (муниципальной) собственности.

Объект отношений в сфере недвижимости — права на земельные участки и другие объекты недвижимости, а также обязанности, возникающие в связи с правами на объекты недвижимости.

Объект права собственности — предприятия как имущественные комплексы, земельные участки, огородные отводы, здания, сооружения, оборудование, сырье и материалы, деньги, ценные бумаги, другое имущество производственного, потребительского, социально-культурного и иного назначения, а также продукты интеллектуального и творческого труда.

Ограничительные обязательства — ограничительные положения в договоре купли-продажи недвижимости, то есть обязательства не изменять внешний вид дома, не возводить никаких строений без согласия продавца, не строить сооружений за пределами линии застройки, не осуществлять опасные виды деятельности, не допускать ограничения прав соседей на пользование освещением и коммуникациями и т.д.

Описание недвижимости — отражение недвижимости в регистрационных документах. Оно требуется для определения материального объекта недвижимости, установления границ участка недвижимости, вычисления его площади, характеристики положения участка по отношению к соседним и при передаче титула от одного собственника к другому. Описание недвижимости — основа для выделения объекта оборота на рынке недвижимости и должно точно отражать состав недвижимого имущества с учетом его составляющих.

Оплата в рассрочку (поэтапная оплата) — оплата стоимости квартиры по договору о долевом участии в строительстве (инвестировании) в несколько этапов. Срок оплаты обычно ограничивается сроком окончания строительства, хотя в 1999 г. начали появляться исключения. Рассрочка до конца строительства, как правило, не рассматривается «продавцом» как кредитование покупателя, поэтому цена квартиры не зависит от времени выплаты ее полной стоимости, но при этом при единовременной оплате цена квартиры обычно меньше. У некоторых продавцов при оплате в рассрочку цена зависит от скорости

620 выплаты (чем быстрее расплатитесь — тем дешевле выйдет), это связано с повышением цены квартир при более высокой готовности дома и стимулированием Дольщиков (Инвесторов) внести деньги за квартиру как можно раньше.

Опцион — это:

— право покупки или аренды недвижимости в будущем на оговоренных в настоящее время условиях;

— предоставляемое собственником недвижимости другой стороне право выкупить или арендовать собственность в течение определенного периода времени по установленной цене и на установленных условиях;

— возможность выбора способа выполнения альтернативного обязательства;

— предварительное соглашение о заключении договора в будущем в сроки, обусловленные сторонами.

Отвод земель — это предоставление в установленном земельным законодательством порядке и размерах, определяемых нормативными документами, земель (земельных участков).

Оферта — это:

— предложение заключить контракт в отношении конкретного предмета торгов на условиях, определяемых в тендерной документации;

— любое предложение заключить договор (в том числе и предварительный), исходящее от одной из сторон.

Отчуждение — действие по передаче права собственности другому лицу.

Оценщик — это юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, обладающие лицензией на право осуществления оценки недвижимости, расположенной на территории Москвы, для целей передачи заключений об оценке заказчику или иным потребителям услуг оценщика.

Это лицо, обладающее опытом, подготовкой и квалификацией для оценки недвижимой или движимой собственности. Потребность в услугах независимого оценщика, специалиста по определению рыночной стоимости, возникла в начале 1990-х гг. в период становления рынка недвижимости. До этого в отношении недвижимости пользовались другими понятиями -- «балансовая стоимость», «инвентаризационная стоимость», «остаточная стоимость», совершенно не учитывавших экономических особенностей объекта. То есть, упрощенно говоря, по ним нельзя было понять, сколько за объект можно получить «живых денег». Результат работы оценщика носит вероятностный характер, в пространстве цен нет четкой и единой «точки» для каждого объекта.

Оценка — это выражение с помощью каких-либо единиц качества объекта недвижимости, один из видов измерений. Например, качество (ценность, достоинства) земельных участков могут оцениваться с точ-

ки зрения градостроительства: экология, наличие исторической застройки, инженерная геология и т.д. В этом случае качество земельного участка может выражаться в баллах или каких-либо других единицах шкалы качества. Экономическая ценность земельного участка (или стоимость земельного участка) может выражаться в деньгах (рубли, доллары, евро т. д.). Мнение, анализ или расчет стоимости, подготовленные профессиональным оценщиком, относительно природы, качества, ценности или полезности, специфических преимуществ определенной недвижимости, которые готовятся и оформляются в виде отчета профессионального оценщика.

Перевод долга — это сделка, вследствие которой с согласия кредитора должник в обязательстве заменяется новым лицом, принимающим обязательство первоначального должника.

Передача прав собственности — это надлежащим образом юридически оформленный акт купли-продажи, обмена, дарения, наследования, изъятия.

Первая продажа — когда ранее квартира не продавалась и у нее нет предыдущих владельцев. Правоустанавливающим документом на квартиру является договор приватизации, справка ЖСК. Это самый спокойный вариант для покупателя.

Первичный рынок — это рынок, на котором продаются договоры долевого участия в строительстве новых домов и новые квартиры в уже сданных домах, в которых еще никто не жил. Преимущества таких квартир в том, что в них новые коммуникации, цена зачастую бывает ниже, а в ряде случаев можно сделать отделку по своему вкусу, к тому же у них не было предыдущего владельца и, следовательно, снижаются юридические риски возникновения судебных исков. Недостаток: новые дома обычно строятся в районах с пока недостаточным развитием транспорта, неблагоустроенной территорией, нехваткой инфраструктуры (школы, детсады, поликлиники, торговля), к тому же не сразу устанавливается телефон.

План земельного участка — чертеж, на котором в уменьшенном виде изображена горизонтальная проекция точных размеров и формы земельного участка, его площадь и ориентирование относительно меридиана. Бывают контурные, т.е. без изображения холмов, оврагов и т. п., и топографические — с изображением рельефа местности.

План ситуационный — план, показывающий размещение объекта недвижимости в увязке с ближайшими населенными пунктами, источниками и внешними сетями энерго-, тепло- и водоснабжения, сооружениями и сетями канализации, а также основные особенности природных условий территории в районе нахождения объекта недвижимости.

Планировка — это экспликация (расположение) помещений в квартире.

Планировочная отметка земли — это уровень земли на границе отмокстки.

Подрядные торги — форма размещения заказов на строительство, предусматривающая выбор подрядчика для выполнения работ и оказания услуг на основе конкурса.

Подрядчики — это физические и юридические лица, которые выполняют работы по договору подряда или государственному контракту, заключаемым с заказчиками в соответствии с ГК РФ. Подрядчики обязаны иметь лицензию на осуществление ими тех видов деятельности, которые подлежат лицензированию в соответствии с федеральным законом. Подрядчик выступает в роли генерального подрядчика, если исходя из закона или договора подряда он привлек к исполнению своих обязательств других лиц (субподрядчиков), в этом случае генеральный подрядчик остается ответственным за выполнение работ субподрядчиками.

Права членов семьи собственников жилого помещения — это права пользования этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством. Дееспособные члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением. Переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу не является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом. Члены семьи собственника жилого помещения могут требовать устранения нарушений их прав на жилое помещение от любых лиц, включая собственника помещения. Отчуждение жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные члены семьи собственника, если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц, допускается с согласия органа опеки и попечительства.

Поэтапная оплата — см.: **Оплата в рассрочку**.

Права на развитие — любые права, оговоренные муниципальными (местными) органами или застройщиком, в части ведения нового строительства.

Право собственности — это право по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться каким-либо имуществом, передавать свои полномочия другому лицу, использовать имущество в качестве залога или обменивать его иными способами, передавать свое имущество в собственность или управление другому лицу, а также совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону.

Право частной собственности — право каждого иметь объекты недвижимости в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться ими как единолично, так и совместно с другими лицами. Право частной

собственности охраняется законом. Никто не может быть лишен принадлежащего ему объекта недвижимости иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение объекта недвижимости для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.

Правоспособность гражданина — способность иметь гражданские права, нести ответственность и исполнять обязанности, предусмотренные законом, признаваемая в равной мере за всеми гражданами.

Правоспособность юридического лица — способность юридического лица иметь гражданские права, соответствующие целям деятельности, предусмотренным в его учредительных документах, и нести связанные с этой деятельностью обязанности.

Предпринимательская деятельность — самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направленная на систематическое получение прибыли от использования объекта недвижимости, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг лицами, зарегистрированными в этом качестве в установленном законом порядке.

Приватизация жилья — бесплатная передача в собственность граждан на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде, а для граждан, забронировавших занимаемые жилые помещения, — по месту бронирования жилых помещений.

Приватизация по конкурсу — приобретение у государства в частную собственность физическими или юридическими лицами объекта приватизации либо права аренды на объект недвижимости, входящего в объект приватизации, когда от покупателей требуется выполнение определенных условий по отношению к объекту приватизации. Право приобретения приватизируемого объекта передается покупателю, предложение которого полностью отвечает условиям конкурса и содержит максимальную цену.

Приведенная площадь квартиры — устаревшее понятие, которое сейчас заменено на понятие «общая площадь квартиры» и означает суммарную площадь жилых и подсобных помещений квартиры с учетом лоджий, балконов, веранд, террас. Площадь лоджий, балконов, веранд, террас подсчитывается со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий Π 0.5, для балконов и террас Π 0.3, для веранд и холодных кладовых Π 1.0.

Приквартирный участок — земельный участок, примыкающий к дому (квартире) с непосредственным выходом на него.

Принадлежности жилых комнат — см.: **Вспомогательные помещения квартиры**.

Принципы оценки объектов недвижимости — методические правила, на которых основывается процесс оценки недвижимости и позволяющие оценщику правильно учесть влияние всего многообразия фак-

624 **торов**, присущих рынку недвижимости, на стоимость объекта недвижимости.

Приобретательская давность - добросовестное, открытое и непрерывное владение объектом недвижимости как своим собственным в течение 15 лет либо иным имуществом как своим собственным в течение пяти лет, в результате чего гражданин или юридическое лицо, не являющееся собственником этого имущества, приобретает на него право собственности.

Проектно-сметная документация совокупность документов (расчетов, чертежей, планов поступления и расходования денежных средств и т.д.), необходимых для сооружения вновь строящегося или реконструируемого (ремонтируемого) объекта. Проектно-сметная документация, с одной стороны, представляет собой свод документов, которые необходимы для сооружения объекта, с другой стороны --- финансовый план, который используется для стоимостной оценки будущих операций, источники поступления денежных средств и порядок покрытия затрат.

Процентная ставка — плата, взимаемая банками за предоставленные кредиты. Процентная ставка является основой хозрасчета банков. Величина процентной ставки зависит от величины кредита, срока его погашения, годовой нормы платежа, от соотношения спроса и предложения на денежном рынке, а также степени риска, который несет кредитное учреждение, ссужая определенную сумму должнику.

Процентный риск — риск возникновения отрицательной разницы между уровнем процентов, выплачиваемых заемщиками по выданным ипотечным кредитам, и уровнем процентов, которые уплачивают ипотечные банки или ипотечные посредники инвесторам.

Прямая (чистая) продажа продажа, при которой в квартире никто не прописан или есть куда выписаться и вывезти вещи. Это лучший вариант для покупателя, при котором вероятность срыва сделки минимальна.

Публичные записи - поддерживаемая государством система документов, свидетельствующих наличие зарегистрированных вещных интересов в сфере недвижимости и тем самым служащая основой для защиты этих интересов.

Разрешенное использование - исчерпывающий перечень целей, для которых может использоваться объект недвижимости, в том числе и земельный участок, всех обременяющих его реальных повинностей, сервитутов и иных ограничений использования, разработанный на основе схем зонирования территории и отдельных объектов недвижимости.

Расселение аналогично встречной покупке, но взамен требуется несколько квартир. Из-за того, что очень сложно одновременно подоб-

рать 2 — 5 квартир, подготовить все документы, получить разрешения РОНО — покупателю приходится вначале выкупать «маленькие» квартиры на себя, а затем совершать договор мены.

Расторжение договора найма жилого помещения — наниматель жилого помещения вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор найма с письменным предупреждением наймодателя за три месяца.

Расчет стоимости — изучение недвижимости, формулирование обоснований и определение ценности в денежном выражении права собственности, иных вещных прав на недвижимость, а также стоимости недвижимости как материального объекта с использованием соответствующих методик и выводом о ценности недвижимости в денежном выражении.

Реверсия — возврат объекта недвижимости первоначальному владельцу.

Регистрация недвижимости — это совокупность технических и юридических процедур регистрации недвижимой собственности в учреждениях и документах кадастра, включая при необходимости процедуру кадастровой съемки с оформлением соответствующих документов.

Регистрационный округ — территория, на которой действует учреждение юстиции, осуществляющее государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Такие округа создаются субъектами РФ в границах, как правило, совпадающих с границами административно-территориальных единиц.

Реестр частной собственности — составная часть реестра собственности, представляющая собой банк данных о собственниках (физических и юридических лицах) и об объектах частной собственности — предприятиях как имущественных комплексах, зданиях, сооружениях, строениях, нежилых помещениях — на определенной территории.

Реконструкция — совокупность работ, связанных с изменением основных технико-экономических показателей объекта недвижимости. При этом может осуществляться:

- перепланировка помещений, возведение надстроек, встроек, пристроек к зданиям, а при наличии необходимых оснований — их частичная разборка;

- повышение уровня технического оборудования зданий, включая наружные сети (кроме магистральных);

- замена изношенных и морально устаревших конструкций и инженерного оборудования на современные, улучшающие эксплуатационные качества зданий и объектов;

- мероприятия, улучшающие архитектурную выразительность зданий, а также благоустройство прилегающих к зданиям территорий.

Рента — регулярно получаемый доход с капитала, имущества или земли, не требующий от получателя предпринимательской деятельности.

Реституция — восстановление в прежнем правовом имущественном положении; возвращение объекта недвижимости законному владельцу.

Риск — возможность убытков, вызываемых непостоянством или изменчивостью. Возможность того, что инвестор, инвестируя в недвижимость, не получит ожидаемых доходов.

Риэлтор — предприниматель, занимающийся операциями с недвижимостью.

Рынок — это:

- совокупность отдельных сегментов потребителей, которые дифференцируют покупательский спрос и формируются в результате комплексного взаимодействия экономических, демографических, социальных и психологических факторов;

- сфера экономики, в которой совершается процесс товарного обращения товара в деньги и обратного превращение денег в товар;

- совокупность взаимосвязанных актов купли-продажи массы товаров, произведенных в различных областях экономики;

- система экономических отношений, складывающихся в процессе производства, обращения и распределения товаров (услуг), а также движения денежных средств, для которых характерна свобода субъектов в выборе покупателей и продавцов (контрагентов), определении цен, формировании и использовании ресурсных источников;

- сфера обращения товаров и капиталов, а также движения рабочей силы и других факторов производства.

Рынок покупателя — ситуация на рынке, когда предложение производителей и продавцов объектов недвижимости превышает спрос на них по существующим ценам, в результате чего цены на объекты недвижимости снижаются и покупатели могут добиваться очень выгодных условий и цен

Рынок продавца — ситуация на рынке, когда продавцы имеют преимущество, поскольку потребности покупателей приобретать объекты недвижимости по предложенным ценам превышают возможности продавцов по насыщению рынка

Рыночная арендная плата — текущая ставка аренды, установившаяся на рынке определенного вида недвижимости.

Рыночная стоимость — цена, выраженная в деньгах или в денежном эквиваленте, на которую согласятся готовые к сделке покупатель и продавец. При этом не один из них не находится в стесненных обстоятельствах, оба достаточно информированы и действуют в своих наилучших интересах. Рыночная стоимость — наиболее вероятная цена продажи какого-либо интереса в недвижимости (например, имущественного права, права наследственной аренды и т.д.) на свободном рынке, причем:

1. Покупатели и продавцы недвижимости ведут себя рациональ-
ным образом, но не обладают абсолютным знанием.

2. Покупатели и продавцы действуют в условиях конкуренции в своих собственных интересах, для того чтобы максимизировать свой доход или наилучшим образом удовлетворить свои потребности.

3. Покупатели и продавцы действуют **независимо** друг от друга, т. е. без сговора, мошенничества или искажений.

4. Покупатели и продавцы имеют нормальные (типичные) побуждения, т.е. они действуют, не испытывая незаконного давления.

5. Оплата сделки производится теми способами, которые соответствуют стандартам рынка, покупатель использует типичные финансовые условия, принятые на местном рынке.

Самовольная постройка — жилой дом, строение, сооружение или другой объект недвижимости, созданный на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданный без получения на это необходимых разрешений или с существенными нарушениями градостроительства и строительных норм и правил.

Световой карман — это помещение с естественным освещением, примыкающее к коридору и служащее для его освещения. Роль светового кармана может выполнять лестничная клетка, отделенная от коридора остекленной дверью шириной не менее 1,2 м. При этом за ширину светового кармана принимается ширина проема в лестничную клетку.

Световой фонарь — это остекленная конструкция покрытия для освещения лестничной клетки или внутреннего двора.

Сделка — действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Сегмент рынка — это:

— совокупность потребителей, одинаково реагирующих на один и тот же набор побудительных стимулов;

— часть рынка, характеризующаяся однородной своему экономическому поведению группой покупателей.

Секция жилого здания — часть здания, квартиры которой имеют выход на одну лестничную клетку непосредственно или через коридор, и отделенная от других частей здания глухой стеной. Длина коридоров, не имеющих освещения в торцах и примыкающих к лестничной клетке, не должна превышать 12 м. Общая площадь квартир на этаже секции не должна превышать 500 кв. м.

Сервитут — право ограниченного использования одним или более лицами земли другого лица.

Секьюритизация — выпуск ценных бумаг при финансировании недвижимости, средство повышения ликвидности и снижения транзакционных издержек на рынке недвижимости.

Сколько квартир можно иметь в собственности — закон не ограничивает количество имущества, которое может находиться в собственности граждан (ч. 2 ст. 213 ГК РФ). Граждане вправе владеть любым количеством квартир, однако быть зарегистрированными только по одному месту жительства. За квартиры, в которых не зарегистрирован никто, оплата жилищно-коммунальных услуг взимается без дотаций города.

Сметная стоимость строительства зданий и сооружений — это сумма денежных средств, необходимых для его осуществления в соответствии с проектом. Сметная стоимость строительства зданий и сооружений является основой для:

- определения размера капитальных вложений;
- финансирования строительства;
- формирования свободных (договорных) цен на строительную продукцию;
- расчетов за выполненные подрядные строительно-монтажные работы;
- оплаты расходов по приобретению оборудования и доставке его на стройки;
- размещения других затрат за счет средств, предусмотренных сводным сметным расчетом.

На основе сметной документации осуществляется учет и отчетность, оценка финансовой деятельности застройщиков и подрядчиков. Кроме того, сметная стоимость определяет балансовую стоимость вводимых в действие основных фондов по построенным предприятиям, зданиям и сооружениям. Основанием для определения сметной стоимости строительства служат:

- проект и рабочая документация, включая чертежи, пояснительные записки;
- ведомости объемов строительных и монтажных работ;
- 4 спецификации и ведомости на оборудование;
- основные решения по организации строительства;
- действующие сметные (в том числе ресурсные) нормативы;
- отпускные цены на оборудование, мебель и инвентарь.

Сметные нормативы — обобщенное название комплекта смет, норм, расценок и цен, объединяемых в отдельные сборники. Вместе с правилами, содержащими в себе необходимые требования, они служат для определения сметной стоимости строительства и реконструкции зданий и сооружений, расширения и технического перевооружения предприятий всех отраслей хозяйства. Сметные нормативы подразделяются на следующие виды: федеральные (общереспубликанские); ведомственные (отраслевые); региональные (местные); собственная нормативная база пользователя. В совокупности с ч. 4 СНиП «Сметные нормы и правила», содержащей в своем составе основные правила раз-

работки и применения сметной стоимости строительства, все сметные нормативы образуют систему ценообразования и сметного нормирования в строительстве.

Сметные цены .— применяются в строительстве для исчисления сметной стоимости. Система сметных цен включает средние районные (поясные, зональные) цены на строительные материалы, изделия и конструкции; цены на работу строительных машин и механизмов; тарифов на перевозку грузов; ставки заработной платы строительных рабочих; индивидуальные сметные цены; на местные и привозные материалы, изделия и конструкции. Сметные цены устанавливаются на определенный срок в составе сметно-нормативной (нормативно-информационной) базы системы ценообразования и сметного нормирования в строительстве.

Совместная собственность супругов — вид права собственности, при котором супруги имеют равные имущественные интересы в недвижимом имуществе, приобретенном за время брака.

Собственник — физическое или юридическое лицо, имеющее на законном основании право собственности.

Собственник недвижимости — физическое или юридическое лицо, которому принадлежат права владения, пользования и распоряжения объектом недвижимости в пределах, установленных законом, объективные права собственности на объект недвижимости.

Собственность (объект собственности) — все, на что распространяется право собственности.

Соглашение об аренде с выкупом — это соглашение, согласно которому часть рентных платежей засчитывается в счет выкупной цены; при выплате заранее согласованной суммы производится передача права собственности.

Социальная норма площади жилья — размер площади жилья, приходящийся на одного человека, в пределах которого осуществляется предоставление компенсаций (субсидий) по оплате жилья и коммунальных услуг. Эквивалентна минимальному размеру предоставления жилых помещений, который устанавливается органами государственной власти в зависимости от достигнутого уровня жилищной обеспеченности, состава семьи, применяемых типов жилых помещений в домах жилищного фонда социального использования и других факторов.

Спрос — базовое экономическое понятие, определяющее количество товаров и услуг, которое будет куплено по определенной цене.

Ставка налога — это ставка, определяющая ту часть дохода или стоимости, которая подлежит уплате в виде налога.

Стартовая цена — минимальная цена, установленная за собственность, выставляемую на аукцион или на открытую продажу.

Стоимость недвижимости — это затраты капитала (включая накладные и финансовые расходы) на землю, рабочую силу, материалы,

630 необходимые для создания недвижимости, приносящей пользу. Стоимость недвижимости представляет собой:

1. Сумму денег, товара и услуг, на которые недвижимость может быть обменена.
2. Нынешнюю ценность будущих нрав на доход или благо, даваемые недвижимостью.

Стоимость первоначальная — сумма затрат на приобретение объекта недвижимости, которая складывается из затрат на строительные-монтажные работы, расходов на проектно-изыскательные работы, затрат, связанных с отводом земельного участка и переселением при необходимости граждан, проживающих на этом участке, а также с содержанием органов технического надзора за капитальным строительством.

Страхование титула — защита собственника от финансовых потерь, возможных в случае наличия прав третьих лиц или каких-либо обременений, связанных с объектом недвижимости, существующих, но не известных собственнику путем покупки страхового полиса. Страхование титула — перекладывание возможного риска с собственника или арендатора на страховую компанию.

Страховая стоимость — это максимальная обоснованная сумма оценки собственности в целях страхования рисков.

Строительный адрес — адрес пятна застройки, употребляется в качестве официального адреса дома до окончания строительства, когда дому присваивают более привычный почтовый адрес. Строительный адрес обычно состоит из трех частей: названия строительного района (возможно, улицы), номера квартала (необязательно), номера корпуса (владения).

Настоящим строительным адресом можно считать адрес, указанный в правоустанавливающих документах. Иногда строительные организации делают свои добавления (напр. 2 очередь). В официальных документах должен присутствовать официальный строительный адрес, а все остальное — это уточнения типа «шестикомнатная квартира с большой кладовой», которые годятся только для переговоров.

Субаренда — передача части арендованного объекта недвижимости в аренду третьему лицу или группе лиц, при этом арендатор выступает в роли вторичного арендодателя.

Субподрядчик — это строительная организация, производящая какие-либо работы на объекте (например, разводку внутренних коммуникаций и установку сантехники). Обычно имеет договорные отношения с Генподрядчиком, который в оплату работ и материалов передает квартиры.

Субъекты права собственности (субъекты отношений в сфере недвижимости) — собственники объектов недвижимости: граждане, юридические лица, уполномоченные органы представительной и ис-

полнительной государственной власти Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, уполномоченные органы местного самоуправления.

Схема зонирования — составная часть генерального плана и проектов планировки и застройки населенного пункта, определяющая функциональное назначение территории и отдельных объектов недвижимости.

Сюрвейер — специалист по оценке, управлению и развитию недвижимости.

Тамбур — проходное пространство между дверями, служащее для защиты от проникания холодного воздуха, дыма и запахов при входе в здание, лестничную клетку или другие помещения.

Текущая отдача — отношение текущих денежных поступлений от инвестиций к инвестиционным затратам.

Тендер — конкурсная форма проведения подрядных торгов, представляющая собой соревнование представленных претендентами ofert с точки зрения их соответствия критериям, содержащимся в тендерной документации; предложение на строительство, управление объектом, оказание услуг или поставку товаров при проведении торгов; закрытый конкурс.

Тендерная документация — документация, разработанная тендерным комитетом и содержащая техническую и коммерческую части. Техническая часть тендерной документации представляет собой:

- описание и общую информацию о предмете и объекте торгов. В ней указываются месторасположение и назначение объекта, его основные технико-экономические данные, наличие внешней инфраструктуры, местных строительных материалов, подъездных дорог, а также сроки строительства;

- информацию о проведении и результатах инженерных изысканий на строительной площадке объекта;

- технические данные объекта, общие положения, генеральный план, архитектурно-строительную часть, включая чертежи с объемно-планировочными решениями, водоснабжение и канализацию, отопление и вентиляцию, электротехнические работы, газоснабжение, слаботочные системы, описание и основные характеристики технологического оборудования, а также требования экологической безопасности.

Коммерческая часть тендерной документации включает требования в отношении: цены и порядка ее определения; условий и сроков поставки; условий платежа и графика платежа; источника финансирования контракта; банковской гарантии на выполнение инофирмой или российской строительной организацией работ в соответствии с представляемой офертой в случае выигрыша ею торгов. По усмотрению тендерного комитета в коммерческую часть тендерной документации может

632 быть включено требование, касающееся отдельных видов страхования ответственности подрядчика (иностранной фирмы или отдельной организации) за невыполнение своих обязательств, исходя из соображения экономической целесообразности.

Терраса огражденная открытая пристройка к зданию в виде площадки для отдыха, которая может иметь крышу, размещается на земле или над нижерасположенным этажом.

Техническая документация (согласование) для обеспечения жилых домов водой, электроэнергией, канализацией и отоплением в городе существует масса объектов и организаций, которые их обслуживают. Очевидно, что все эти объекты имеют ограниченную мощность и вовсе не факт, что «строительство **небольшого** домика на 100 квартир в обжитом квартале» не приведет к ситуации, когда этот домик останется без какого-либо **из** перечисленных благ цивилизации. Если это случится, то дом будет стоять, а жить в нем будет нельзя и всех новых собственников придется ставить в очередь на улучшение жилищных условий.

Типовой проект в основном это дома из железобетонных конструкций, выпускаемых местными домостроительными комбинатами (ДСК). Типовой, в данном случае, говорит о том, что дома, построенные из изделий конкретного ДСК, отличаются друг от друга, кроме месторасположения, только ограниченным набором вариантов планировок.

Титульный список — перечень объекта строительства и их характеристики (общая сметная стоимость и стоимость работ **на** планируемый период, проектная мощность, место строительства, сроки начала и окончания работ).

Улучшенная планировка — это квартиры, которые немного лучше «хрущевских» или немного хуже «новых планировок». Принципиальное отличие: кухня 6–8 кв. м, санузел раздельный, комнаты проходные. К такому типу относятся квартиры, построенные для малочисленных семей, которые в свою очередь могут иметь кухню без окна.

Условный номер квартиры появляется при составлении шахматки (квартирографии), необходим для идентификации квартир, используется в договорах (двухкомнатная квартира условный № 234Е). Бывает, что условный номер квартиры совпадает с тем номером, который присвоило БТИ (фактическим). Основные причины несовпадения условного и фактического номеров квартиры: БТИ начало присваивать номера **квартирам** с другого конца здания: в доме есть объединения квартир, **зарегистрированные** как одна квартира; в процессе строительства у дома появились дополнительные этажи.

Услуга по оценке объекта недвижимости — результат взаимодействия оценщика и заказчика, а также собственная деятельность оценщика, в соответствии с целями оценки объекта недвижимости.

Финансирование недвижимости — использование финансовых ресурсов для приобретения и развития объектов недвижимости. Принято различать краткосрочное финансирование — в период создания объекта недвижимости и долгосрочное — финансирование приобретения объекта недвижимости или представление финансовых ресурсов на длительный срок под залог объекта недвижимости.

Хрущевская планировка (хрущевка) — так обозначают квартиры, построенные преимущественно в 1960—70-е гг., по серийному проекту времен Н.С. Хрущева. Принципиальное отличие: маленькие кухни — 6 кв. м, смежные комнаты, санузел совмещенный, квартиры расположены в 5-этажных домах. В настоящее время такие дома в большинстве отслужили свой срок эксплуатации (30 лет).

Цена без учета оформления — это цена квартиры без учета стоимости нотариального оформления и государственной регистрации договора отчуждения.

Цена фиксированная — это цена квадратного метра общей площади, как правило, выраженная в рублевом эквиваленте долларов США, которую ни одна из сторон ни при каких обстоятельствах в период действия договора не может изменить в одностороннем порядке, т.е. вы в момент заключения договора твердо знаете, сколько вы должны заплатить. Ссылки на удорожание строительства, инфляцию и прочие причины возрастания цены (заметьте, что никто и никогда не говорит об удешевлении строительства и снижении цены) делают цену договора неопределенной и теоретически зависящей от понятия разумности продавца. Изменение цены квартиры в целом в результате несовпадения проектной площади с фактической является практически правилом: в результате цена квартиры увеличивается или уменьшается, исходя из стоимости квадратного метра. Поэтому правильнее всегда говорить о фиксированной цене одного квадратного метра общей площади. Иногда цена квадратного метра зависит от сроков платежей (чем раньше платите, тем дешевле). В этом случае за фиксированную цену квадратного метра принимается сумма всех взносов, деленная на общую площадь квартиры.

Чердак — это пространство между поверхностью покрытия (крыши), наружными стенами и перекрытием верхнего этажа.

Чистовая отделка — окончательная отделка квартиры (обои, чистые полы, полный комплект сантехники, электрики и внутренней столarki, кухонная плита).

Шахматка представляет собой лист бумаги, на котором нарисованы клеточки с номерами квартир. Очень важный документ, необходимым для учета продаж и страхует от последствий в виде двойных продаж по невнимательности. На руки дольщику не выдается, копии для внешнего использования не снимаются. Учет ведется с помощью закрашивания и надписывания. На сегодняшний день это наиболее распространенная и удобная форма учета продаж квартир.

Шахта для проветривания защищенное вентиляционной решеткой полое вертикальное пространство на всю высоту здания с горизонтальным сечением не менее $1/3D$ общей площади всех проветриваемых квартир на этаже.

Экспликация это документ, определяющий основные параметры квартиры: общая площадь квартиры; жилая площадь квартиры; площади комнат; площади вспомогательных помещений квартиры (кухня, коридор, холл, ванная, уборная, кладовая, встроенные шкафы); площади балконов и лоджий.

Эмитент жилищного сертификата юридическое лицо, зарегистрированное на территории Российской Федерации, имеющее права заказчика на строительство жилья, отведенный в установленном порядке земельный участок под жилищное строительство и проектную документацию) на жилье, являющееся объектом привлечения средств, а также юридическое лицо, которому в установленном порядке переданы все указанные права.

Эркер - выходящая из плоскости фасада часть помещения, частично или полностью остекленная, улучшающая его освещенность и инсоляцию.

Эскроу — подписанный и скрепленный печатью документ, выдаваемый при условии, что он вступит в силу только после наступления определенного события. На период между оформлением документа и его вступлением в силу он, как правило, передается третьей стороне. При проведении сделок с объектами недвижимости такой третьей стороной является специализированная фирма, оказывающая эскроу-услуги. Счета «эскроу» используются также в процессе ипотечного кредитования для депонирования средств, предназначенных для уплаты налога и страховки.

Этаж мансардный (мансарда) этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной или ломаной крыши, при этом линия пересечения плоскости крыши и фасада должна быть на высоте не более 1,5 м от уровня пола мансардного этажа.

Этаж надземный - этаж при отметке пола помещений не ниже планировочной отметки земли.

Этаж подвальный — этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли более чем на половину высоты помещения.

Этаж технический — этаж для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций; может быть расположен в нижней (техническое подполье), верхней (технический чердак) или в средней частях здания.

Этаж цокольный — этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли на высоту не более половины высоты помещений.

Этика оценщика недвижимого имущества — совокупность этических правил и норм поведения оценщика при проведении процедуры оценки недвижимого имущества.

Юридический кадастр — систематизированный и поддерживаемый в актуальном состоянии свод сведений о правах на объекты недвижимости, их правообладателях и переходе прав.

ПРОГРАММА КУРСА «ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО»

Тема № 1 ПОНЯТИЕ ЖИЛИЩНОГО ПРАВА

Предмет, метод и принципы жилищного права. Источники жилищного права. Конституционное право граждан на жилище. Пределы осуществления права граждан на жилище. Место жилищного права в гражданском праве и системе российского права.

Тема № 2. ЖИЛИЩНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

Основные начала жилищного законодательства. Понятие и виды источников жилищного права. Конституционные нормы, определяющие жилищные отношения. Федеральное жилищное законодательство. Жилищное законодательство субъектов Российской Федерации. Жилищное и гражданское законодательство. Действие жилищного законодательства во времени и в пространстве.

Тема № 3. ЖИЛИЩНОЕ ПРАВООТНОШЕНИЕ

Понятие, структура и виды жилищного правоотношения. Объекты жилищного права. Виды жилых помещений. Перевод жилых помещений к нежилые. Жилищные фонды. Частный жилищный фонд. Государственный жилищный фонд. Муниципальный жилищный фонд. Учет жилищного фонда.

Субъекты жилищного права. Органы управления жилищным фондом. Собственники, наниматели, члены семьи нанимателя, лица, постоянно проживающие с нанимателем, и иные граждане, обладающие правом пользования жилым помещением. Основания возникновения права пользования жилым помещением.

Тема № 4. ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД

Понятие и виды жилых помещений. Назначение жилого помещения. Пользование жилым помещением. Государственная регистрация прав на жилые помещения

Понятие и виды жилищного фонда. Частный, государственный, муниципальный жилищный фонд. Жилищный фонд социального использования. Специализированный, индивидуальный жилищный фонд. Жилищный фонд коммерческого использования. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда.

Тема № 5. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ И ДРУГИЕ ВЕЩНЫЕ ПРАВА НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

Права и обязанности собственника жилого помещения и граждан, совместно с ним проживающих. Пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу и на основании договора пожизненного содержания с иждивением.

Общее имущество собственников в многоквартирном доме. Порядок определения долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире.

Тема № 6. ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Право граждан на получение жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищных фондов. Основания признания граждан нуждающимися в обеспечении жилищных условий по договору социального найма и по договору коммерческого найма. Порядок предоставления жилого помещения по договору найма жилого помещения из государственного и муниципального фонда социального использования и фонда не социального использования. Норма жилой (общей) площади по договору социального найма. Норма жилой (общей) площади по договору коммерческого найма. Ордер на жилое помещение при предоставлении жилья по договору социального найма.

Порядок заключения договора социального найма, коммерческого найма, найма жилого помещения. Предмет договора найма жилого помещения. Требования, предъявляемые по договорам найма жилого помещения. Цена договора. Оплата жилых помещений и коммунальных услуг по договорам найма жилого помещения. Срок договора найма жилого помещения. Стороны договора. Права и обязанности сторон. Члены семьи нанимателя, постоянно проживающие, поднаниматели, временные жильцы.

Бронирование жилого помещения по договору социального найма. Договор поднайма жилого помещения. Вселение временных жильцов.

Изменение договора найма жилого помещения. Изменение договора социального найма в связи с разделом жилого помещения по требованию члена семьи нанимателя, вследствие признания нанимателем другого члена семьи, при объединении в одну семью граждан, проживающих в одной квартире по отдельным договорам. Изменение договора найма жилого помещения при заселении освободившихся в квартире жилых помещений. Изменение договора при заключении между нанимателем и постоянно проживающими гражданами договора о солидарной ответственности.

Расторжение договора без прекращения права пользования. Обмен жилыми помещениями. Приватизация и выкуп жилого помещения.

Тема № 7. ИНЫЕ ОСНОВАНИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ

Предоставление служебных жилых помещений. Заключение договора найма служебного жилого помещения. Требования, предъявляемые к служебному жилому помещению. Норма жилой (общей) площади. Цена и срок договора. Стороны договора. Права и обязанности сторон и членов семьи нанимателя.

Предоставление жилья в жилых специализированных домах: в общежитиях, домах маневренного фонда, домах-интернатах, домах для инвалидов, ветеранов, одиноких престарелых, гостиницах-приютах, домах для беженцев и вынужденных переселенцев, домах органов социальной защиты. Норма предоставления жилой площади. Требования, предъявляемые к жилым помещениям. Права и обязанности лиц, осуществляющих право пользования.

Предоставление жилого помещения по договору аренды и по договору безвозмездного пользования

Тема № 8. ЖИЛИЩНЫЕ И ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ КООПЕРАТИВЫ

Организация жилищно-строительных, жилищных кооперативов. Право на получение жилого помещения в домах ЖСК и ЖК. Переход жилого помещения в собственность члена кооператива. Организация и деятельность ЖК и ЖСК. Органы управления и контроля ЖК и ЖСК. Правовое положение членов ЖК и ЖСК.

Тема № 9. ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

Понятие, создание и государственная регистрация ТСЖ. Права и обязанности ТСЖ. Реорганизация и ликвидация ТСЖ. Объединение товариществ собственников жилья

Тема № 10. ПЛАТА ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Обязанность внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Структура и порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме. Предоставление субсидий и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.

Тема № 11. МНОГОКВАРТИРНЫЕ ДОМА

Способы управления многоквартирным домом. Договор управления многоквартирным домом. Особенности управления многоквартирным домом.

Тема № 12. ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ

Понятие и сущность жилищной ипотеки. Нормативно-правовое регулирование ипотечного жилищного кредитования. Классификация

ипотечных кредитов. Основные модели и этапы ипотечного жилищного кредитования. Оформление договора ипотечного жилищного кредитования.

Тема № 13. ПРЕКРАЩЕНИЕ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ

Расторжение договора найма жилого помещения. Расторжение договора найма жилого помещения по инициативе нанимателя. Расторжение договора найма жилого помещения по инициативе наймодателя. Выселение. Выселение с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения, выселение с предоставлением другого жилого помещения, выселение без предоставления другого жилого помещения.

Прекращение договора найма жилого помещения. Истечение срока договора. Смерть одинокого нанимателя. Гибель жилого помещения.

Прекращение права пользования при прекращении права собственности на жилое помещение. Прекращение права пользования по инициативе собственника жилого помещения в связи с его отчуждением. Прекращение права пользования помимо воли собственника. Прекращение права пользования при прекращении права собственности на жилое помещение помимо воли собственника с предоставлением ему другого жилого помещения. Прекращение права пользования при лишении собственника права собственности на жилое помещение без предоставления ему другого жилого помещения.

ПРИМЕРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ТЕМ ДИПЛОМНЫХ И КУРСОВЫХ РАБОТ ПО КУРСУ «ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО»

1. Жилищная политика в России: прошлое и будущее
2. Основные начала жилищного законодательства
3. Условия для осуществления права на жилище и порядок их обеспечения
4. Конституционное право граждан на жилище
5. Неприкосновенность жилища
6. Действие жилищного законодательства во времени и в пространстве
7. Применение жилищного законодательства по аналогии
8. Жилищное законодательство и нормы международного права
9. Ответственность в жилищном праве. Защита жилищных прав
10. Жилищные правоотношения: понятие, особенности и виды
11. Объекты жилищных правоотношений
12. Субъекты жилищных правоотношений
13. Основания возникновения жилищных прав и обязанностей
14. Содержание жилищных правоотношений
15. Компетенция органов государственной власти и органов местного самоуправления в области жилищных отношений
16. Государственная регистрация прав на жилые помещения
17. Частный жилищный фонд
18. Государственный жилищный фонд
19. Муниципальный жилищный фонд
20. Жилищный фонд социального использования
21. Специализированный жилищный фонд
22. Индивидуальный жилищный фонд
23. Жилищный фонд коммерческого использования
24. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда
25. Порядок страхования жилых помещений
26. Условия перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение
27. Порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение
28. Отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение

29. Последствия самовольного переустройства и перепланировки
30. Права и обязанности собственника жилого помещения
31. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником жилого помещения
32. Пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу
33. Пользование жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением
34. Право собственности на общее имущество собственников в многоквартирном доме
35. Порядок определения и приобретения долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме
36. Содержание общего имущества в многоквартирном доме
37. Изменение границ помещений в многоквартирном доме
38. Содержание общего имущества в коммунальной квартире
39. Порядок определения долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире
40. Основания и порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма
41. Норма предоставления жилого помещения по договору социального найма
42. Учетная норма площади жилого помещения по договору социального найма
43. Основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма
44. Принятие на учет и отказ в принятии на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях
45. Сохранение за гражданами права состоять на учете и снятие граждан с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях
46. Порядок предоставления жилых помещений по договорам социального найма гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях
47. Права, обязанности и ответственность **наймодателя**
48. Права, обязанности и ответственность нанимателя
49. Права и обязанности членов семьи **нанимателя**
50. Обмен жилыми помещениями
51. Поднайм жилого помещения
52. Временные жильцы
53. Изменение договора социального найма
54. Расторжение и прекращение договора социального найма
55. Выселение граждан из жилых помещений
56. Понятие специализированных жилых помещений
57. Виды специализированных жилых помещений
58. Основания предоставления специализированных жилых помещений

642

59. Порядок заключения договора найма специализированного жилого помещения

60. Расторжение и прекращение договора найма специализированного жилого помещения

61. Выселение граждан из специализированных жилых помещений

62. Служебные жилые помещения

63. Жилые помещения в общежитиях

64. Жилые помещения маневренного фонда

65. Жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения

66. Жилые помещения фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами

67. Организация и государственная регистрация жилищного кооператива

68. Реорганизация и ликвидация жилищного кооператива

69. Предоставление жилого помещения в домах жилищного кооператива

70. Право на пай члена жилищного кооператива

71. Временные жилыцы

72. Раздел жилого помещения в доме жилищного кооператива

73. Сдача внаем жилого помещения в доме жилищного кооператива

74. Право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме члена жилищного кооператива

75. Обеспечение членов жилищного кооператива жилыми помещениями в связи со сносом дома

76. Создание и государственная регистрация товарищества собственников жилья

77. Права и обязанности товарищества собственников жилья

78. Реорганизация товарищества собственников жилья

79. Ликвидация товарищества собственников жилья

80. Объединение товариществ собственников жилья

81. Средства и имущество товарищества собственников жилья

82. Хозяйственная деятельность товарищества собственников жилья

83. Обязанность внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги

84. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги

85. Порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги

86. Размер платы за жилое помещение

87. Размер платы за коммунальные услуги

88. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме

89. Предоставление субсидий и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг

90. Способы управления многоквартирным домом

91. Договор управления многоквартирным домом
92. Понятие и сущность жилищной ипотеки
93. Нормативно-правовое регулирование ипотечного жилищного кредитования
94. Классификация ипотечных кредитов
95. Инструменты ипотечного жилищного кредитования
96. Система управления рисками ипотечного жилищного кредитования
97. Роль государства в системе ипотечного жилищного кредитования
98. Структура рынка ипотечного жилищного капитала
99. Основные модели ипотечного жилищного кредитования
100. Основные этапы ипотечного жилищного кредитования
101. Оформление договора ипотечного жилищного кредитования
102. Система обращения взыскания и реализации жилого помещения
103. Переустройство (перепланировка и переоборудование) жилых помещений
104. Наследование и купля-продажа жилых помещений
105. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда
106. Очередники-военнослужащие
107. Государственные жилищные сертификаты
108. Безвозмездные государственные субсидии
109. Раздел жилья: порядок и особенности
- НО. Реформа жилищно-коммунального хозяйства

ПРИМЕРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ВОПРОСОВ К ЭКЗАМЕНУ И ЗАЧЕТУ ПО КУРСУ «ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО»

- 1) Понятие и предмет жилищного права
- 2) Метод жилищного права
- 3) **Основные** принципы жилищного права
- 4) Источники жилищного права
- 5) Место жилищного права в гражданском праве и системе российского права
- 6) Жилищная политика в России: прошлое и будущее
- 7) Основные начала жилищного законодательства
- 8) Условия для осуществления права на жилище и порядок их обеспечения
- 9) Конституционное право граждан на жилище
- 10) Неприкосновенность жилища
- 11) Действие жилищного законодательства во времени и в пространстве
- 12) Применение жилищного законодательства по аналогии
- 13) Жилищное законодательство и нормы международного права
- 14) Ответственность в жилищном праве. Защита жилищных прав
- 15) Жилищные правоотношения: понятие, особенности и виды
- 16) Объекты жилищных правоотношений
- 17) Субъекты жилищных правоотношений
- 18) Основания возникновения жилищных прав и обязанностей
- 19) Содержание жилищных правоотношений
- 20) Компетенция органов государственной власти и органов местного самоуправления в области жилищных отношений
- 21) Жилое помещение: понятие и виды
- 22) Назначение жилого помещения. Пользование жилым помещением
- 23) Государственная регистрация прав на жилые помещения
- 24) Жилищный фонд: понятие и виды
- 25) Частный жилищный фонд
- 26) Государственный жилищный фонд
- 27) Муниципальный жилищный фонд
- 28) Жилищный фонд социального использования

- 29) Специализированный жилищный фонд
- 30) Индивидуальный жилищный фонд
- 31) Жилищный фонд коммерческого использования
- 32) Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда
- 33) Порядок страхования жилых помещений
- 34) Условия перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение
- 35) Порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение
- 36) Отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение
- 37) Понятие и виды переустройства и перепланировки
- 38) Основания проведения переустройства и **перепланировки**
- 39) Отказ в согласовании переустройства или перепланировки
- 40) Завершение переустройства и перепланировки
- 41) Последствия самовольного переустройства и перепланировки
- 42) Права и обязанности собственника жилого помещения
- 43) Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником жилого помещения
- 44) Пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу
- 45) Пользование жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением
- 46) Право собственности на общее имущество собственников в многоквартирном доме
- 47) Порядок определения и приобретения долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме
- 48) Содержание общего имущества в многоквартирном доме
- 49) Изменение границ помещений в многоквартирном доме
- 50) Содержание общего имущества в коммунальной квартире
- 51) Порядок определения долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире
- 52) Основания и порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма
- 53) Норма предоставления жилого помещения по договору социального найма
- 54) Учетная норма площади жилого помещения по договору социального найма
- 55) Основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма
- 56) Принятие на учет и отказ в принятии на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях
- 57) Сохранение за гражданами права состоять на учете и снятие граждан с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях

646

58) Порядок предоставления жилых помещений по договорам социального найма гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях

59) Предмет и форма договора социального найма

60) Права, обязанности и ответственность наймодателя

61) Права, обязанности и ответственность нанимателя

62) Права и обязанности членов семьи нанимателя

63) Обмен жилыми помещениями

64) Поднаём жилого помещения

65) Временные жильцы

66) Изменение договора социального найма

67) Расторжение и прекращение договора социального найма

68) Выселение граждан из жилых помещений

69) Понятие специализированных жилых помещений

70) Виды специализированных жилых помещений

71) Основания предоставления специализированных жилых помещений

72) Порядок заключения договора найма специализированного жилого помещения

73) Расторжение и прекращение договора найма специализированного жилого помещения

74) Выселение граждан из специализированных жилых помещений

75) Служебные жилые помещения

76) Жилые помещения в общежитиях

77) Жилые помещения маневренного фонда

78) Жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения

79) Жилые помещения фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами

80) Организация и государственная регистрация жилищного кооператива

81) Право на вступление в жилищный кооператив

82) Органы управления жилищного кооператива

83) Прием в члены и прекращение членства в жилищном кооперативе

84) Реорганизация и ликвидация жилищного кооператива

85) Предоставление жилого помещения в домах жилищного кооператива

86) Право на пай члена жилищного кооператива

87) Временные жильцы

88) Раздел жилого помещения в доме жилищного кооператива

89) Сдача внаем жилого помещения в доме жилищного кооператива

- 90) Право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме члена жилищного кооператива
- 91) Обеспечение членов жилищного кооператива жилыми помещениями в связи со сносом дома
- 92) Понятие товарищества собственников жилья
- 93) Создание и государственная регистрация товарищества собственников жилья
- 94) Права и обязанности товарищества собственников жилья
- 95) Реорганизация товарищества собственников жилья
- 96) Ликвидация товарищества собственников жилья
- 97) Объединение товариществ собственников жилья
- 98) Членство в товариществе собственников жилья
- 99) Органы управления товарищества собственников жилья
- 100) Средства и имущество товарищества собственников жилья
- 101) Хозяйственная деятельность товарищества собственников **жи-**
лья
- 102) Обязанность внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги
- 103) Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги
- 104) Порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги
- 105) Размер платы за жилое помещение
- 106) Размер платы за коммунальные услуги
- 107) Расходы собственников помещений в многоквартирном доме
- 108) Предоставление субсидий и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг
- 109) Способы управления многоквартирным домом
- НО) Договор управления многоквартирным домом
- 111) Особенности управления многоквартирными домами
- 112) Понятие и сущность жилищной ипотеки
- 113) Нормативно-правовое регулирование ипотечного жилищного кредитования
- 114) Классификация ипотечных кредитов
- 115) Инструменты ипотечного жилищного кредитования
- 116) Система управления рисками ипотечного жилищного кредитования
- 117) Роль государства в системе ипотечного жилищного кредитования
- 118) Структура рынка ипотечного жилищного капитала
- 119) Основные модели ипотечного жилищного кредитования
- 120) Основные этапы ипотечного жилищного кредитования
- 121) Оформление договора ипотечного жилищного кредитования
- 122) Система обращения взыскания и реализации жилого помещения

648

- 123) Регистрация по месту жительства и месту пребывания
- 124) Право проживания в жилом помещении социально незащищенных граждан
- 125) Правила владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями
- 126) Переустройство (перепланировка и переоборудование) жилых помещений
- 127) Наследование и купля-продажа жилых помещений
- 128) Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда
- 129) Очередники-военнослужащие
- 130) Государственные жилищные сертификаты
- 131) Безвозмездные государственные субсидии
- 132) Раздел жилья: порядок и особенности
- 133) Судебная практика по делам о выселении из жилых помещений
- 134) Концепция реформы жилищно-коммунального хозяйства
- 135) Меры социальной защиты населения в ходе реализации жилищно-коммунальной реформы
- 136) Пути развития и перспективы реформы жилищно-коммунального хозяйства в России
- 137) Семья и жилищно-коммунальная реформа

РЕКОМЕНДУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА ПО КУРСУ «ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО»

1. Актуальные проблемы жилищного права / Отв. ред. Е.С. Гетман, П.В. Крашенинников. М., 2003.
2. Андрианов И.И. Жилищное законодательство. Практические вопросы. М., 1988.
3. Арбузов В.А. Как осуществляется право граждан на жилище. Л., 1987.
4. Базанов И.А. Происхождение современной ипотеки. Новейшие течения в вотчинном праве в связи с современным строем народного хозяйства. М., Статут, 2004.
5. Брауде И.Л. Некоторые вопросы системы советского права // Ученые записки ВШОН. 1955. Вып. 4.
6. Грибанов В.П. Основы советского жилищного законодательства. М., 1983.
7. Грудцына Л.Ю. Ваш личный адвокат. Решите проблему не доводя до суда. Ростов н/Д.: Феникс, 2003.
8. Грудцына Л.Ю. Жилищное право России. Учебное пособие. М.: Эксмо, 2005.
9. Грудцына Л.Ю. Защита жилищных прав (по новому Жилищному кодексу). М.: Эксмо, 2005.
10. Грудцына Л.Ю. Новое жилищное законодательство в вопросах и ответах. М.: Эксмо, 2005.
11. Грудцына Л.Ю. Юридический экспресс-справочник. Ростов н/Д.: Феникс, 2004.
12. Грудцына Л.Ю., Козлова М.Н. Ипотечное кредитование в вопросах и ответах. М.: Эксмо, 2005.
13. Жилищная реформа в России. Документы 1993—1994 гг. М., 1994.
14. Жуйков В.В. Возникновение права собственности граждан на квартиры // Российская юстиция. 1993. № 15.
15. Калачева С.А. Справочник по жилищному законодательству. М.: Приор, 1998.
16. Квартирный вопрос: наследование, дарение, рента. Нормативно-правовая база. М.: Библиотечка «Российской газеты», 2003. Вып. № 20.

17. Конституционный статус личности в СССР. М., 1980.
18. *Корнеев С.М., Крашенинников П.В.* Приватизация жилищного фонда. М., 1996.
19. *Корнеева И.Л.* Жилищное право Российской Федерации. Учебное пособие. М.: Юристъ, 2004
20. *Крашенинников П.В.* Жилищное право. М., 2000.
21. *Крашенинников П.В.* Право собственности и иные вещные права на жилые помещения. М.: Статут, 2000.
22. *Литовкин В.Н.* Жилищное право, жилищное законодательство — соотношение с гражданским нравом // Новый Гражданский кодекс России и отраслевое законодательство. М., 1995.
23. *Литовкин В.Н.* Новый Жилищный кодекс Российской Федерации необходим, равно как и изменение действующего // Жилищное право. 1998. № 2.
24. *Лыкова Э.Б.* Жилищное право России. Учебное пособие. Воронеж, 2002.
25. *Мицкевич А.В.* Соотношение системы советского права с системой советского законодательства Ученые записки ВНИИСЗ. 1967. Вып. 11.
26. Общая теория права: Учебник для юридических вузов / Под общ. ред. А.С. Пиголкина- М. 1995.
27. *Пчелинцева Л.М.* Как регулируется обеспечение жильем военнослужащих // Журнал российского права. 1999. № 2.
28. *Разумова И.А.* Ипотечное кредитование. СПб.: Питер, 2005.
29. Райхер В.К. Общественно-исторические типы страхования. М., 1947.
30. Самоуправление граждан в жилищной сфере. Кондоминиум и товарищество собственников жилья: современное состояние, проблемы и пути их решения. Сборник докладов. — М.: Прима-Пресс-М, 2003.
31. *Седугин П.И.* Защита жилищных прав граждан. Сборник нормативных правовых актов и других документов жилищного права. М., 2000.
32. *Седугин П.И.* Жилищное право: Учебник для вузов. М.: Норма, 2004.
33. *Стефанова А.В.* Жилье. Как грамотно распорядиться. СПб.: БХВ-Петербург, 2005.
34. *Толстой Ю.К.* Кодификация гражданского законодательства в СССР (1961 - 1965 гг.): Автореф. дис. д-ра юрид. наук. Л., 1970.
35. *Толстой Ю.К.* Жилищное право. М., 1996.
36. *Фаршатов И.А.* Жилищное законодательство. Практика применения. Теоретические вопросы. М.: Инфра-М, 2001.
37. *Южелевский В.К.* Какая ипотека нужна России. Тверь, 2004.

**По вопросам размещения рекламы в книгах издательства «Эксмо»
обращаться в рекламный отдел. Тел. 411-68-74.**

Оптовая торговля книгами «Эксмо» и товарами «Эксмо-канц»:
ООО «ТД «Эксмо». 142700, Московская обл., Ленинский р-н, г. Видное,
Белокаменное ш., д. 1. Тел./факс: (095) 378-84-74, 378-82-61, 745-89-16,
многоканальный тел. 411-50-74.
E-mail: reception@eksmo-sale.ru

Мелкооптовая торговля книгами «Эксмо» и товарами «Эксмо-канц»:
117192, Москва, Мичуринский пр-т, д. 12/1. Тел./факс: (095) 411-50-76.
127254, Москва, ул. Добролюбова, д. 2. Тел.: (095) 745-89-15, 780-58-34.
www.eksmo-kanc.ru e-mail: kanc@eksmo-sale.ru

**Полный ассортимент продукции издательства «Эксмо» в Москве
в сети магазинов «Новый книжный»:**

Центральный магазин — Москва, Сухаревская пл., 12
(м. «Сухаревская», ТЦ «Садовая галерея»). Тел. 937-85-81.
Москва, ул. Ярцевская, 25 (м. «Молодежная», ТЦ «Трамплин»). Тел. 710-72-32.
Москва, ул. Декабристов, 12 (м. «Отрадное», ТЦ «Золотой Вавилон»). Тел. 745-85-94.
Москва, ул. Профсоюзная, 61 (м. «Калужская», ТЦ «Калужский»). Тел. 727-43-16.
Информация о других магазинах «Новый книжный» по тел. 780-58-81.

В Санкт-Петербурге в сети магазинов «Буквоед»:

«Книжный супермаркет» на Загородном, д. 35. Тел. (812) 312-67-34
и «Магазин на Невском», д. 13. Тел. (812) 310-22-44.

Полный ассортимент книг издательства «Эксмо»:

В Санкт-Петербурге: ООО СЗКО, пр-т Обуховской Обороны, д. 84Е.
Тел. отдела реализации (812) 265-44-80/81/82/83.
В Нижнем Новгороде: ООО ТД «Эксмо НН», ул. Маршала Воронова, д. 3.
Тел. (8312) 72-36-70.
В Казани: ООО «НКП Казань», ул. Фрезерная, д. 5. Тел. (8432) 70-40-45/46.
В Киеве: ООО ДЦ «Эксмо-Украина», ул. Луговая, д. 9.
Тел. (044) 531-42-54, факс 419-97-49; e-mail: sale@eksmo.com.ua

Учебное издание

Грудцына Людмила Юрьевна
ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО РОССИИ

Учебник

Ответственный редактор *И. Федосова*

Научный редактор *А. Шахова*

Художественный редактор *Е. Брынчик*

Технический редактор *О Куликова*

Компьютерная верстка *Л. Федерякина*

Корректор *Н. Семенова*

ООО «Издательство «Эксмо»

127299, Москва, ул. Клары Цеткин, д. 18/5 Тел : 411-68-86, 956-39-21.

Home page: www.eksmo.ru E-mail: info@eksmo.ru

Подписано в печать 25.07.2005

Формат 60×90¹/₁₆. Гарнитура «Петербург» Печать офсетная.

Бумага тип. Усл. печ. л. 41,0.

Тираж 5000 экз Заказ № 4400

Отпечатано во ФГУП ИПК «Ульяновский Дом печати»

432980, г Ульяновск, ул. Гончарова, 14