

Грудцына Л.Ю. Жилищное право. Информационно-справочное издание. - Система ГАРАНТ, 2008 г. – 298с.

В основу книги 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.

Предисловие	3
Глава 1. Жилищная реформа в России	4
1. Приоритетный национальный проект "Доступное и комфортное жилье - гражданам России"	4
2. Проблемы формирования рынка доступного жилья в России	9
Глава 2. Жилищное законодательство	12
1. Источники жилищного права	12
2. Основные начала жилищного законодательства	14
3. Условия для осуществления права на жилище и порядок их обеспечения	15
4. Конституционное право граждан на жилище. Неприкосновенность жилища	15
5. Действие жилищного законодательства во времени, в пространстве и по аналогии	19
6. Жилищное законодательство и нормы международного права	21
7. Ответственность в жилищном праве. Защита жилищных прав	22
Глава 3. Жилищные правоотношения	24
1. Понятие и виды жилищных правоотношений	24
2. Объекты и субъекты жилищных правоотношений	25
3. Основания возникновения жилищных прав и обязанностей	28
4. Содержание жилищных правоотношений	29
5. Компетенция органов государственной власти и органов местного самоуправления в области жилищных правоотношений	30
Глава 4. Жилое помещение	32
1. Жилое помещение: понятие и виды	32
2. Назначение жилого помещения. Пользование жилым помещением	33
3. Государственная регистрация прав на жилые помещения	34
4. Условия и порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение	36
5. Отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение	38
6. Понятие и виды переустройства и перепланировки	39
7. Основания проведения переустройства и перепланировки	42
8. Отказ в согласовании переустройства или перепланировки	43
9. Завершение переустройства и перепланировки	44
10. Последствия самовольного переустройства и перепланировки	45
Глава 5. Жилищный фонд	45
1. Жилищный фонд: понятие и виды	45
2. Частный жилищный фонд	46
3. Государственный жилищный фонд	47
4. Муниципальный жилищный фонд	48
5. Жилищный фонд социального использования	48
6. Специализированный жилищный фонд	49
7. Индивидуальный жилищный фонд	50
8. Жилищный фонд коммерческого использования	50
9. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда	51
10. Порядок страхования жилых помещений	52
Глава 6. Право собственности и другие вещные права на жилые помещения	56
1. Права и обязанности собственника жилого помещения	56
2. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником жилого помещения	58
3. Пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу	59
4. Пользование жилым помещением на основании договора пожизненного содержания	

с иждивением	60
Глава 7. Общее имущество собственников в многоквартирном доме	60
1. Право собственности на общее имущество собственников в многоквартирном доме	60
2. Порядок определения и приобретения долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме	61
3. Содержание общего имущества в многоквартирном доме	61
4. Изменение границ помещений в многоквартирном доме	63
5. Содержание общего имущества в коммунальной квартире	63
6. Порядок определения долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире	64
Глава 8. Предоставление жилого помещения по договору социального найма	65
1. Основания, порядок и норма предоставления жилого помещения	65
2. Учетная норма площади жилого помещения	67
3. Основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма	67
4. Принятие на учет и отказ в принятии на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях	68
5. Сохранение за гражданами права состоять на учете и снятие граждан с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях	70
6. Порядок предоставления жилых помещений по договорам социального найма гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях	71
Глава 9. Социальный наем жилого помещения	72
1. Предмет и форма договора социального найма	72
2. Права, обязанности и ответственность наймодателя	72
3. Права, обязанности и ответственность нанимателя	73
4. Права и обязанности членов семьи нанимателя	74
5. Обмен жилыми помещениями	74
6. Поднаем жилого помещения	77
7. Временные жильцы	78
8. Изменение договора социального найма	78
9. Расторжение и прекращение договора социального найма	79
10. Выселение граждан из жилых помещений	83
Глава 10. Специализированный жилищный фонд	84
1. Понятие и виды специализированных жилых помещений	84
2. Основания предоставления специализированных жилых помещений	85
3. Порядок заключения, расторжения и прекращения договора найма специализированного жилого помещения	85
4. Выселение граждан из специализированных жилых помещений	86
5. Служебные жилые помещения	86
6. Жилые помещения в общежитиях	88
7. Жилые помещения маневренного фонда	89
8. Жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения	90
9. Жилые помещения фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами	92
Глава 11. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы	92
1. Организация и государственная регистрация жилищного кооператива	92
2. Право на вступление в жилищный кооператив	93
3. Органы управления жилищным кооперативом	94
4. Прием в члены жилищного кооператива и прекращение членства в нем	95
5. Реорганизация и ликвидация жилищного кооператива	95
6. Предоставление жилого помещения в доме жилищного кооператива	97
7. Право на пай члена жилищного кооператива	98
8. Временные жильцы	98
9. Раздел жилого помещения в доме жилищного кооператива	98
10. Сдача внаем жилого помещения в доме жилищного кооператива	99
11. Право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме члена жилищного кооператива	100
12. Обеспечение членов жилищного кооператива жилыми помещениями в связи со	

сносом дома.....	101
13. Жилищные кооперативы в современной России	101
Принцип работы ЖНК	104
Глава 12. Товарищество собственников жилья	106
1. Понятие товарищества собственников жилья.....	106
2. Создание и государственная регистрация товарищества собственников жилья	106
3. Права и обязанности товарищества собственников жилья	107
4. Реорганизация и ликвидация товарищества собственников жилья	108
5. Членство в товариществе собственников жилья.....	109
6. Органы управления товариществом собственников жилья.....	110
7. Средства и имущество товарищества собственников жилья	112
8. Хозяйственная деятельность товарищества собственников жилья.....	112
Глава 13. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги.....	112
1. Обязанность внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.....	113
2. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги.....	113
3. Порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.....	115
4. Размер платы за жилое помещение.....	116
5. Размер платы за коммунальные услуги	117
6. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме	117
7. Предоставление субсидий и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг	117
Глава 14. Многоквартирные дома	119
1. Способы управления многоквартирным домом.....	119
2. Договор управления многоквартирным домом	120
3. Особенности управления многоквартирными домами	121
Глава 15. Ипотечное кредитование в России	122
1. Понятие ипотечного кредитования.....	122
2. Структура рынка ипотечного жилищного капитала	123
3. Основные модели ипотечного жилищного кредитования	123
4. Основные этапы ипотечного жилищного кредитования	124
5. Система управления рисками ипотечного жилищного кредитования	127
6. Роль государства в системе ипотечного жилищного кредитования	133
7. Оформление договора ипотечного жилищного кредитования.....	134
Словарь жилищных терминов.....	138
Литература	159

Предисловие

Проблема доступного и комфортного жилья в последнее время вышла на первый - политический - план, став, поистине, национальным бедствием. С 1 января 2006 г. в нашей стране стартовал приоритетный национальный проект "Доступное и комфортное жилье - гражданам России", рассчитанный на 6 лет (до 2012 г.). Он включает подготовительный этап (2005 г.), первый этап (2006-2007 гг.) и второй этап (2008-2010 гг.). На первом этапе (2006-2007 гг.) Президентом России определены четыре приоритета:

- увеличение объемов ипотечного жилищного кредитования;
- повышение доступности жилья;
- увеличение объемов жилищного строительства и модернизация объектов коммунальной инфраструктуры;
- выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем установленных категорий граждан.

Насколько успешно будет выполнение этих приоритетов - в самом ближайшем будущем покажет время, а пока лишь следует констатировать, что испортивший москвичей еще при М.А. Булгакове жилищный вопрос, до сих пор остается актуальным, и не только для жителей столицы, но и для большинства населения Российской Федерации. 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.

Несомненна важность жилищного законодательства, призванного регулировать жилищные отношения. По словам П.В. Крашенинникова, ЖК РСФСР 1983 г. уже к 2000 г. почти полностью исчерпал себя. Затянувшиеся обсуждения того, каким должен быть Жилищный кодекс новой эпохи*(1), завершились его принятием 29 декабря 2004 г.

Сегодня жилищный фонд в России составляет почти три миллиарда квадратных метров.оборот и эксплуатация этого огромного хозяйства уже давно переведены на рыночные условия. 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. Однако новые технологии отечественной строительной индустрии соседствуют с устаревшими правилами и инструкциями, с плохо развитой, изношенной коммунальной инфраструктурой. За последние три года объемы жилищного строительства наращивались ежегодно. В 2004 г., например, в строй введен 41 млн кв. м жилья, что на 12,5% больше, чем в 2003 г. Но даже этот уровень отстает от показателей конца 1980-х годов, и, что особенно настораживает, темпы ввода жилплощади для малообеспеченных граждан сокращаются. В очередях на получение жилья до сих пор стоят примерно 4,5 млн семей. Время ожидания составляет 20 лет. Покупка квартиры или индивидуального дома доступна только пяти процентам населения, в лучшем случае - семи процентам, если к своим накоплениям они смогут привлечь кредиты банков. В конце 2006 г. средняя цена продажи жилья составила около 60 тыс. руб. за один квадратный метр. И это при средней фактической стоимости строительства в 15-20 тыс. руб. Средняя цена превышает себестоимость в 3-4 раза. Очевидно, что приобретение жилья, несмотря на наличие ипотеки, остается исключительной привилегией состоятельных граждан*(2).

Глава 1. Жилищная реформа в России

1. Приоритетный национальный проект "Доступное и комфортное жилье - гражданам России"

Проблема доступного и комфортного жилья в последнее время вышла на первый - политический - план, став, поистине, национальным бедствием. С начала 2006 г. в нашей стране стартовал приоритетный национальный проект "Доступное и комфортное жилье - гражданам России", рассчитанный на 6 лет (до 2012 г.). Он включает подготовительный этап (2005 г.), первый этап (2006-2007 гг.) и второй этап (2008-2010 гг.). На первом этапе (2006-2007 гг.) Президентом России определены четыре приоритета:

- увеличение объемов ипотечного жилищного кредитования;
- повышение доступности жилья;
- увеличение объемов жилищного строительства и модернизация объектов коммунальной инфраструктуры;
- выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем установленных категорий граждан.

Каждый из них будет реализовываться по-своему. Для реализации первого приоритета предусмотрена государственная поддержка системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов и развитие инфраструктуры рынка ипотечных ценных бумаг. Это позволит увеличить объем ипотечного кредитования и снизить процентную ставку.

В рамках второго приоритета будет оказываться государственная поддержка молодым семьям и молодым сельским специалистам в приобретении или строительстве индивидуального жилья с помощью ипотечных кредитов.

Для реализации третьего приоритета государство будет сокращать административные барьеры, предоставит государственные гарантии по кредитам на обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой и будет субсидировать процентную ставку по таким кредитам.

В рамках четвертого приоритета государство интенсифицирует выполнение своих обязательств перед ветеранами и инвалидами, а муниципалитеты увеличат объемы предоставляемого социального жилья. Военнослужащим и некоторым другим категориям граждан будут предоставляться субсидии на приобретение жилья.

Механизмами реализации приоритетного национального проекта "Доступное и комфортное жилье - гражданам России" являются федеральная целевая программа

"Жилище" на 2002-2010 годы и входящие в ее состав подпрограммы и предоставление субвенций субъектам Российской Федерации за счет средств Федерального фонда компенсаций на обеспечение жильем ветеранов, инвалидов и семей, имеющих детей-инвалидов.

По направлению "Повышение доступности жилья" к основным целевым показателям относятся улучшение жилищных условий 69,5 тыс. молодым семьям, из них 27,8 тыс. - в 2006 году.

Основные мероприятия по направлению:

1. Предоставление субсидий молодым семьям на приобретение жилья или оплату первоначального взноса при получении ипотечного кредита на приобретение жилья или строительство индивидуального жилья в размере 10% от средней стоимости стандартного жилья за счет федерального бюджета и не менее 25% за счет средств региональных или местных бюджетов для молодых семей, не имеющих детей, и не менее 30% за счет средств региональных или местных бюджетов для молодых семей, имеющих одного и более ребенка в рамках подпрограммы "Обеспечение жильем молодых семей". Дополнительно, субъекты, участвующие в подпрограмме, предоставляют участникам подпрограммы субсидию в размере не менее 5% средней стоимости жилья при рождении (усыновлении) одного ребенка на цели погашения части кредита (займа) или компенсацию затраченных собственных средств на приобретение жилья или строительство индивидуального жилья (в 2006 году на это предусмотрено 2,1 млрд. рублей).

2. Развитие системы страхования ипотечных жилищных кредитов с целью снижения первоначального взноса при получении ипотечных жилищных кредитов.

По направлению "Увеличение объемов ипотечного жилищного кредитования" к основным целевым показателям относятся: увеличение объемов ежегодно выдаваемых ипотечных жилищных кредитов (в 2006 году объем выданных ипотечных кредитов составит 108 млрд. руб., в 2007 году - 151 млрд. рублей), а также снижение в 2006 году ставки по ипотечным кредитам до 12% годовых в рублях, а в 2007 году - до 11%

Основные мероприятия по направлению:

1. Развитие унифицированной системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов, включая предоставление ОАО "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" государственных гарантий Российской Федерации в размере 30 млрд. рублей (14 млрд. рублей в 2006 году и 16 млрд. рублей в 2007 году), а также увеличение уставного капитала Агентства на 3,7 млрд. рублей в 2006 году и 4,5 млрд. рублей в 2007 году.

2. Реализация комплекса мер по формированию инфраструктуры системы ипотечного жилищного кредитования и рынка ипотечных ценных бумаг, включая развитие нормативно-правовой базы.

По направлению "Увеличение объемов жилищного строительства и модернизация объектов коммунальной инфраструктуры" к основным целевым показателям относятся увеличение общего годового объема ввода жилья в 2006 году на 4,3 млн. кв.м. за счет мероприятий проекта и на 7,8 млн. кв. м. за счет мероприятий проекта в 2007 году; а также увеличение доли частных инвестиций в коммунальном секторе до 20% и снижение износа коммунальной инфраструктуры до 55%.

Основные мероприятия по направлению:

1. В рамках подпрограммы "Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства" предусматривается предоставление по Программе государственных внутренних заимствований Российской Федерации государственных гарантий Российской Федерации в размере 12,5 млрд. рублей в 2006 году и 17,5 млрд. рублей в 2007 году по кредитам на обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой под жилищное строительство и выделение 5,5 млрд. рублей (1,7 млрд. рублей в 2006 году и 3,8 млрд. рублей в 2007 году) на субсидирование процентных ставок заемщикам по привлеченным кредитам.

2. Также будет реализован комплекс мероприятий по сокращению административных барьеров, развитию рыночной инфраструктуры, градостроительного и антимонопольного регулирования в сфере жилищного строительства.

3. В рамках подпрограммы "Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры" субъекты Российской Федерации, удовлетворяющие требованиям по развитию рыночных отношений в жилищно-коммунальном секторе, получают государственную поддержку на модернизацию коммунальной инфраструктуры в 2006-2007 годах в общем объеме 10,1 млрд. рублей.

По направлению "Выполнение государственных обязательств по предоставлению жилья категориям граждан, установленных федеральным законодательством" к основным целевым показателям в 2006-2007 годах относятся улучшение жилищных условий 76,2 тыс. семьями, включая ветеранов и инвалидов.

Основные мероприятия по направлению:

1. В 2006-2007 годах подпрограмма "Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством" будет профинансирована в объеме 41,7 млрд. руб. с целью предоставления субсидий гражданам Российской Федерации в форме государственных жилищных сертификатов.

2. На реализацию проекта в части улучшения жилищных условий ветеранам и инвалидам из федерального бюджета в 2006-2007 годах будет направлено 8,2 млрд. руб. через Федеральный фонд компенсаций.

Одной из важнейших предпосылок для создания рынка доступного жилья в России является принятие пакета жилищных законов, направленных на формирование рынка доступного жилья. В стране появилась институциональная база жилищного рынка: 71,5% жилья находится в частной собственности, и более 90% строительных организаций являются частными компаниями. Правда, в остальном пока следует констатировать лишь сплошные огорчения. До сих пор жилищная проблема стоит перед 61% российских семей. Общая потребность населения России в жилье составляет 1569,8 млн. кв. м., и, чтобы удовлетворить ее, жилищный фонд надо увеличить на 46,1%. При этом лишь 12,4% семей в состоянии приобрести жилье самостоятельно или с помощью заемных средств.

Удовлетворению потенциального спроса на жилье препятствуют низкие объемы жилищного строительства и ипотечного жилищного кредитования. Огромной проблемой остается высокий уровень износа коммунальной инфраструктуры. В России он составляет 60% - из общего количества аварий на водопроводных и канализационных сетях 53% происходят из-за их ветхости.

Сами собой эти проблемы не решатся. Для обеспечения достойной жизни граждан от государства необходимы колоссальные усилия и средства. Мы должны предложить возможность приобретения доступного жилья молодежи, увеличить темпы строительства социального жилья. К 2010 г. как минимум треть граждан страны должны иметь возможность приобрести квартиру, отвечающую современным требованиям, за счет своих и заемных средств. Но "должны иметь" еще не значит "будут иметь":

В чем основные проблемы российского жилищного рынка, жилищно-коммунального хозяйства и государственной жилищной политики в целом? Исследование этой проблемы следует начать с вполне очевидного факта - большинство людей нуждается в жилье, но не может себе позволить его покупку. Существует и ряд других причин, в числе которых в первую очередь следует обозначить:

- эффективная система долгосрочного жилищного кредитования в России еще не успела сложиться;
- нынешних объемов жилищного строительства не хватает для удовлетворения потребностей населения;
- качество жилищных и коммунальных услуг остается очень плохим, а уровень износа коммунальной инфраструктуры - высоким;
- социальное жилье и жилье для инвалидов, ветеранов и других категорий граждан выделяется очень низкими темпами;
- граждане слабо защищены от махинаций при покупке и продаже жилья.

Решить эту проблему призвана система ипотечного жилищного кредитования населения. Во всех своих формах ипотека решает три основные задачи. Во-первых, это привлечение средств для финансирования долгосрочных кредитов. Во-вторых - предоставление ссуд населению. И, в-третьих - инвестирование средств в развитие рынка жилья.

Существуют две основные модели системы ипотечного кредитования. Первая - модель депозитного института или сберегательного банка - аккумулирует фонды за счет средств вкладчиков. При этом сберегательный банк сам предоставляет и обслуживает ипотечные займы, и сам же является инвестором. Вторая модель - модель залогового банка - использует для привлечения средств ипотечные компании, продающие выданные займы третьему лицу - инвестору.

В условиях превышения спроса над предложением (когда в крупных городах велико число лиц, скупающих квартиры за наличные, кстати, в большинстве случаев, в целях

дальнейших перепродаж и извлечения прибыли) введение ипотечных кредитов стало катализатором не удешевления, а удорожания жилья. Таким образом, национальный проект "Доступное и комфортное жилье - гражданам России" сделал жилье еще более недоступным для среднестатистического гражданина. Необходимо обратить внимание на темпы строительства нового жилья. По прогнозам некоторых экспертов, уже к 2007 г. строители смогут сдавать по 80 млн. кв. м. в год, что составит 66% от спроса, а к 2010 г. и вовсе выйдут на невиданный уровень 145 млн. кв. м. в год. После чего ситуация на рынке недвижимости стабилизируется, и рост цен на жилье - без учета инфляции - будет составлять всего 3-4% в год. Однако в это верится с трудом:

Ипотека развивается в России медленными темпами. Несмотря на то, что объем выданных ипотечных кредитов в России вырос почти в 20 раз (с 3,6 млрд. руб. в 2002 г. до 60 млрд. руб. в 2005 г.) под ипотеку не хватает жилья, а темпы строительства крайне малы. Решение проблемы реальной доступности жилья для большинства нуждающихся невозможно без принятия ряда новых законов и доработки уже существующих. Речь идет и о придании "массовости" (насколько это возможно) ипотеке, и о других способах повышения доступности жилья, например с помощью так называемых стройсберкасс.

Например, механизм приобретения недвижимости в Германии удачно сочетает накопительную и кредитную схемы с мерами государственной поддержки рынка недвижимости. Данная накопительно-кредитная система называется "Стройсбережение" ("Bausparkasse") и функционирует следующим образом:

Граждане, желающие приобрести жилье, вступают в соответствующую организацию за 3-10 лет до планируемой покупки. Исходя из своих возможностей, они вносят деньги в специализированные банки или сберкассы до накопления примерно 45-50% от стоимости будущего жилья, после чего приобретают право на получение государственной дотации (до 10% от стоимости жилья), а также право на получение льготного кредита для оплаты недостающей части стоимости приобретаемой недвижимости. Погашение кредита обычно длится от 10 до 15 лет. В Стройсбербанк поступают накопленные участниками сбережения, государственные дотации и средства от погашения строительных ссуд. Из этих средств выдаются новые строительные кредиты. Характерной особенностью системы "Стройсбережение" является ее замкнутость. Право на получение ссуды имеют только члены кооператива, то есть "стройсберегатели". В силу своей относительной автономности данная модель менее прочих подвержена проблемам, связанным с колебаниями рынка; к тому же система "Bausparkasse" является единственной сберегательной формой в Германии, участники которой получают от государства прямую поддержку для приобретения жилья.

Аналогом германской системы "Bausparkasse" во Франции являются Сберегательные кассы, предоставляющие клиентам различные виды накопительно-кредитных схем. Все предлагаемые варианты отличаются низкими процентными ставками и длительными сроками погашения кредита.

В Великобритании функции Стройсберкасс выполняют Строительные общества, обслуживающие на сегодняшний день 17 млн. вкладчиков и примерно 3 млн. заемщиков. Мощные жилищно-кооперативные организации действуют в Канаде и Швеции. Даже в США наряду с ипотечной системой существуют так называемые Ссудно-сберегательные ассоциации, осуществляющие кредитование граждан, желающих приобрести недвижимость, из средств, внесенных самими членами этих организаций.

Следует иметь в виду, что система "Стройсбережение" выгодна не только для граждан, но и для государства в целом; она помогает правительству частично делегировать полномочия по решению жилищной проблемы частным инвесторам, перераспределяя ответственность за этот сектор экономики. Недвижимость, находящаяся в частной собственности, приносит государству больший доход, чем жилье, сдаваемое в аренду. Следовательно, поддерживая систему "Стройсбережение", государство посредством относительно небольших затрат добивается значительной стабилизации народного хозяйства.

Реальность такова, что сегодня рост цен на жилье значительно обгоняет рост доходов населения. Почему цены растут - в ответах на этот вопрос мнения расходятся. Одни эксперты считают, что во всем виновато отставание предложения от спроса, что рост цен связан с коррупцией при распределении земельных участков под строительство и с трудностями в получении долгосрочных кредитов на оборудование этих участков коммуникациями (энергосетями и др.). Так, по словам депутата Мосгордумы Г. Хованской, одной из главных проблем выполнения национальной программы формирования рынка

доступного жилья является существенное превышение спроса над предложением: "Высокий спрос на жилье, серьезные усилия в государственной политике направлены на развитие в сфере жилищного предложения". Свою роль в подорожании цен на квартиры играет и "жадность" риелтеров, которые поднимают цены, как только тот или иной российский регион начинает активные ипотечные программы.

Другие все объясняют тем, что цены толкает вверх бурное развитие ипотеки. Третьи говорят, что ипотека тут ни при чем, а всему виной "неразвитость" рынка жилья, которая и позволяет манипулировать рынком. Речь, в частности, идет о том, что квартиры скупаются для перепродажи и для сдачи внаем наиболее состоятельными группами, что немедленно отражается на общих ценах.

Ипотека придумана, как известно, для среднего класса, который, как известно, у нас еще не вырос. Ведь состоятельный человек вряд ли захочет воспользоваться программой ипотечного кредитования, он сразу купит такую квартиру, которую хочет, а бедной (самой многочисленной) части населения ипотечное кредитование сегодня не потянуть, поскольку первое правило ипотеки гласит: для покупки жилья необходимо иметь 20-30% от его стоимости, не говоря уже о том, что нужно реально оценивать свои риски, т.е. иметь стабильный доход, позволяющий выплачивать как сам кредит, так и проценты по нему. При средней цене одного квадратного метра в г. Москве 3400 долл. 20% от рыночной стоимости квартиры общей площадью, например, 50 кв.м. составит 34 тыс. долл. иными словами, семья должна сначала накопить не меньше этой суммы для того, чтобы мечта о собственной квартире начала сбываться: А если учесть темпы удорожания московской недвижимости (причем, как новостроек, так и вторичного жилого фонда) на 8-9% в месяц и инфляционные процессы, то эта минимальная сумма неуклонно увеличивается, а момент покупки квартиры отдалается.

Высокая инфляция в России вряд ли позволит в ближайшее время снизить ставки ипотечных кредитов без государственного субсидирования и воплотить в жизнь обещание властей сделать жилье доступным большинству населения страны. Однако представители российских властей, принявших по поручению Президента РФ государственный национальный проект "Доступное и комфортное жилье - гражданам России", не готовы пойти на "нерыночное" субсидирование. Они утверждают, что обновленная на днях чиновниками программа борьбы с инфляцией позволит снизить к 2010 г. среднюю ставку ипотечного кредита до 8% годовых. Государственная программа предполагает, что к этому сроку будет введено в действие 80 миллионов квадратных метров нового жилья, что вкупе с низкой процентной ставкой обеспечит народу доступ к недорогой жилплощади. По данным Минэкономразвития России, сейчас средняя ставка по ипотечному кредиту составляет порядка 14% годовых. Однако комиссия банков, а также административные "ловушки", которые должен преодолеть получатель кредита, делают заем на получение жилья значительно дороже.

Результат один: подавляющее большинство населения не может воспользоваться ипотечным кредитованием, в то время как, по экспертным оценкам, для более чем половины нуждающихся в улучшении жилья вполне реально накопить деньги на первый взнос в специальных банках - "стройсберкассах".

В ближайшее время будет окончательно доработан законопроект об этой накопительной системе, которая весьма распространена в Европе. Участие в такой системе станет альтернативной возможностью приобретения жилья для тех, кому ипотека пока недоступна. Прототип накопительно-ипотечной системы финансирования строительства жилья уже разработан в Минобороны России (военнослужащий таким образом накапливает средства для целевого жилищного займа).

Государство постепенно приходит к тому, что, необходимо вкладывать деньги в стройиндустрию. При выполнении этих условий можно будет говорить о снижении стоимости жилья и о выполнении программы "Доступное жилье" в количественных показателях. 5 апреля 2006 г. депутаты Государственной Думы приняли в первом чтении изменения в Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. N 214 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".*(3) Общий смысл этих изменений - дать больше гарантий и прав компаниям-застройщикам. Итак, спустя год с момента вступления в силу Федерального закона N 214 "Об участии в долевом строительстве", призванного защитить строительный рынок от недобросовестных и непрофессиональных компаний, законодатели признали, что в итоге новый закон серьезно сократил частные

инвестиции и практически свел на нет банковское кредитование "долевки".*(4)

Основной целью нового законопроекта, благополучно прошедшего первое чтение, заявлено "выравнивание баланса интересов застройщика и участника долевого строительства". При этом легко заметить, что большинство предлагаемых изменений носят явно односторонний характер и направлены на установление дополнительных гарантий застройщику. Соответственно, степень защиты экономически слабой стороны договора - частного соинвестора - снижается.

Ситуация на рынке новостроек Москвы и Московской области сложилась уникальная. На фоне прогрессирующего дефицита предложения небывало высокие цены продолжают расти с космической скоростью, по прогнозам специалистов, стабилизация может наступить не раньше чем в конце 2006 г., когда на продажу выставят квартиры, строительство которых было заморожено в прошлом году. Такие цены на столичные и подмосковные новостройки (а также на недвижимость вторичного рынка) риэлтеры раньше не фиксировали. Стоимость квадратного метра давно в несколько раз превысила докризисный уровень (1998 г.). Перед кризисом 1 тыс. долл. за квадратный метр оставалась ценовым потолком даже для жилья класса "премиум". Сейчас же 3 тыс. долл. за 1 кв.м. жилья не удивить покупателей новостроек в 20 км от МКАД (по таким ценам, к примеру, продаются квартиры в новых монолитных домах в Зеленограде).

В сравнении с апрелем 2005 г. объем предложений в новостройках Москвы и области сократился на 20-50% в зависимости от сегмента рынка. При этом соотношение цены и качества новостроек не выдерживает никакой критики. Сложившаяся ситуация, по мнению специалистов, объясняется следующим. Сначала цены на новостройки выросли в результате передела рынка цемента и металла. Затем 1 апреля 2005 г. вступил в силу Федеральный закон N 214 "Об участии в долевом строительстве", который почти сразу привел к тому, что объем предложений на рынке новостроек сократился на треть. Закон запрещает привлекать средства дольщиков (частных лиц) до получения застройщиком всей проектной документации. Кроме того, он ввел ответственность банков и строительных организаций перед соинвесторами за срыв сроков сдачи жилья. В результате банки - основные кредиторы застройщиков - или же прекратили финансирование новостроек в принципе, или же (к осени 2005 г.) стали выдавать кредиты крайне редко.

Собственными средствами для финансирования начального этапа строительства (пока нельзя привлекать деньги частных соинвесторов) располагают лишь единицы на рынке. Начальный этап, подразумевающий получение всей разрешительной и проектной документации, проплату аренды земли, занимает от полутора до двух лет.

В результате Федеральный закон N 214 "Об участии в долевом строительстве", призванный защитить интересы частных соинвесторов, привел к разорению застройщиков, активно кредитовавшихся частными лицами. Число обманутых дольщиков, по оценке Ассоциации обманутых соинвесторов, достигает 15 тыс. человек в Москве, 20 тыс. - в Московской области и еще почти 100 тыс. - по всей стране.

Естественно, что ситуация с обманутыми соинвесторами, которым чиновники так и не гарантировали получение уже оплаченного жилья без дополнительных выплат, подорвала доверие к продавцам недвижимости в строящихся жилых комплексах. Покупатели ринулись на вторичный рынок. Между тем, на рынке вторичной недвижимости, по оценкам риэлтеров, две трети сделок происходят с целью последующей покупки жилья. Просматривая аналогичные предложения, продавцы квартир наблюдают прогрессирующий рост цен и корректируют стоимость своего выставленного на продажу жилья. Их сложно обвинить в жадности, поскольку, продав одну квартиру, они планируют купить другую.

В результате цены растут на 8-10% в месяц в зависимости от класса строений. Год назад рост цен не превышал 3-5% в месяц. За год, с марта 2005 по март 2006 г., стоимость квадратного метра в новостройках выросла в среднем по рынку на 50%. По статистике на май этого года, средняя цена квадратного метра в пределах третьего транспортного кольца (ТТК) составляет 8100 долл.; от ТТК до МКАД - 3400 долл.; на расстоянии 5 км от МКАД - 1550 долл.; 5-20 км от МКАД - 1100 долл. Таким образом, государство считает для себя вполне удобным сажать граждан Российской Федерации на иглу помощи первого взноса. В начале XXI в. повторяется история середины XIX в., когда в 1861 г. крестьянам землю отдали в выкуп под проценты, с которыми они так и не смогли расплатиться вплоть до 1905 г., после чего они просто были отменены.

2. Проблемы формирования рынка доступного жилья в России

Прежде чем говорить о рынке, его состоянии, необходимо определить, что же такое рынок? Есть достаточно много определений рынка, однако большинство из них сводится к следующему: "рынок - это среда для совершения различных сделок". Примерно такое определение содержится в последней редакции Международных Стандартов Оценки, а оценщики достаточно трепетно относятся к введению базовых определений. Не подвергая сомнению правомерность данного определения, а также его согласованность с определениями рынка из большинства трудов по экономике, отметим, что это определение отражает одну из основных целей участников рынка, то есть данное определение рынка сделано с позиций целевого подхода.

Общеизвестно, что наиболее универсальным подходом к решению большинства задач, стоящих перед человеком или сообществом людей является системный подход, а одной из фундаментальных основ человеческой деятельности является принятие управленческих решений. По мнению российских экспертов, более корректным является следующее определение рынка: "рынок - это сложная социальная система". Почему рынок является именно социальной системой? Ответ на этот вопрос достаточно прост - принято считать, что решения человек принимает в трех основных системах. Это, в порядке возрастания сложности, техническая система, биологическая система и система социальная.

Оставим пока вышеприведенное определение без подробной расшифровки выполняемых системой функций, однако отметим, что в первом приближении любой рынок, как социальную систему, можно представить в виде совокупности следующих подсистем:

- управляющей подсистемы,
- производственной подсистемы,
- подсистемы оказания услуг.

Подобное представление любого рынка является вполне корректным, поскольку отражает его основные функции, а не цели его участников.

При использовании этого подхода анализ состояния рынка становится более структурируемой задачей, область решения которой в основном определяется деятельностью управляющей подсистемы рынка. На нарождающемся рынке состав управляющей подсистемы включает в себя властные структуры различных видов и уровней. Управляющая подсистема рынка фактически формирует рынок с помощью проводимой ею денежно-кредитно-финансовой и налоговой политики, а также с помощью норм действующего законодательства и подзаконных актов.

Существующие в настоящее время "правила игры" на рынке жилья (включая и строительство), в значительной мере являются результатом принятия так называемого "жилищного пакета" федеральных законов, направленным, согласно официальным заявлениям высокопоставленных представителей власти, на "формирование рынка доступного жилья". Вместе с тем, 2006 год показал, что введенные изменения привели к дестабилизации ситуации на рынке жилья. Большинство экспертов рынка считает, что по итогам года зафиксировано сокращение объемов строительства жилья минимум на 15%. То есть практические результаты принятия "жилищного пакета" федеральных законов привели к диаметрально противоположному результату, относительно декларируемых этими законами целей.*(5)

Вместе с тем, наибольшую дестабилизацию на рынке внесли нормы Федерального закона об участии в долевом строительстве. Можно допустить, что принятие этого закона в столь жесткой редакции по отношению к застройщикам и столь гуманной к инвесторам произошло не случайно. Напомним, что этот закон в статусе законопроекта, принятого в первом чтении, представлял из себя набор "косметических" поправок в нормы действующего законодательства и не нес в себе радикального изменения "правил игры" для застройщиков. Однако уже вторая редакция этого законопроекта, принятая во втором и третьем чтениях в конце декабря 2004 года, представляла из себя полноценный федеральный закон в ныне действующей столь радикальной редакции.

В современных экономических условиях оптимальное развитие ипотеки, и, прежде всего, жилищной ипотеки, способно повысить не только темпы экономического роста ВВП, но и обеспечить большую занятость трудоспособного населения, что достаточно важно для страны, которая во все большей степени приобретает статус поставщика сырья и продукции с незначительным числом промышленных передовиков на мировом рынке, а также потребителя широкого спектра зарубежных товаров и услуг:

Вместе с тем, действия управляющей подсистемы рынка пока сложно назвать не то

что оптимальными или эффективными, но даже удовлетворительными. Например, такой важнейший институт рынка, как жилищная ипотека, вот уже более 8 лет находится в "эмбриональном" состоянии, за счет которого темп роста количества ипотечных кредитов, выдаваемых за год, некоторые специалисты представляют "ипотечным бумом":

Для законодательного обеспечения формирования рынка доступного жилья в России в декабре 2004 г. Государственной Думой Федерального Собрания РФ было принято 27 законов*(6), среди которых ипотека занимает центральное место, официально признаваясь российским законодателем чуть ли не панацеей от всех жилищных проблем.

Проект Программы социально-экономического развития Российской Федерации на среднесрочную перспективу (2005-2008 годы) определил стратегию формирования рынка доступного жилья. Это направление законодательно обеспечено пакетом соответствующих законов, с принятием которых собственники получают реальную ответственность за свое жилище. Расширяются возможности людей улучшать свои жилищные условия, опираясь на собственные ресурсы, за счет интенсивного развития системы кредитования. Граждане получают непосредственный доступ к управлению жильем, смогут активно влиять на улучшение качества жилья и коммунальных услуг. Должно быть обеспечено финансовое оздоровление жилищно-коммунального комплекса посредством установления правил привлечения частного капитала в сферу жилищного строительства, предоставления услуг населению, снижения за счет частных инвестиций нагрузки на бюджеты органов местного самоуправления и субъектов РФ. В целях сбалансирования работы всей системы власти и ее более полного соответствия принципам федеративного государства в последнее время приняты ключевые законы по разграничению предметов ведения и полномочий между различными уровнями публичной власти в России.

Теперь это отражено и в жилищном законодательстве. В нем определены виды жилищного фонда, полномочия всех собственников и их ответственность за эксплуатацию и сохранность жилья. Это крайне важно для финансового оздоровления отрасли, поддержания жилищного фонда и объектов коммунального хозяйства в нормальном состоянии. Четко очерчиваются границы и правила, в соответствии с которыми собственник может распоряжаться жильем: использовать его в качестве залога, при получении кредита; совершать переустройство и перепланировку; осуществлять перевод жилого помещения в нежилое и наоборот. Определяются механизмы управления жильем. Большое внимание в пакете законов уделено вопросам обращения взыскания на жилое помещение. Урегулированы процедуры регистрации прав на недвижимость и защиты прав собственников.

Завершается процесс бесплатной приватизации жилья (до 1 марта 2010 г.), что необходимо для сохранения фонда социального жилья, которое становится важным элементом поддержки уязвимых групп населения и малоимущих граждан. Упрощается система предоставления жилья по договору социального найма, становится более прозрачной для населения. Установлена жесткая ответственность за своевременную оплату жилья и коммунальных услуг для собственников и нанимателей.

В то же время за адресными жилищными субсидиями закрепляется функция поддержки нуждающихся в ней граждан при оплате жилья и коммунальных услуг, что сокращает возможности неэффективного и не целевого расходования средств, необходимых для обеспечения работы жилищно-коммунального хозяйства.

Принятые законы устанавливают ответственность руководителей всех уровней за формирование тарифной политики, соответствующей потребностям бесперебойной работы коммунального хозяйства. Это должно способствовать финансовому оздоровлению жилищно-коммунального комплекса. В соответствии с принятыми законами основной задачей, заявленной в рассматриваемом проекте Программы, является развитие институтов инфраструктуры рынка жилья и стимулирование жилищного строительства*(7).

В качестве индикаторов достижения поставленных целей в проекте Плана действий даны: конкретные объемы жилищного строительства; жилищных кредитов, выданных населению; обеспеченность жильем. В качестве индикатора предполагается использовать также и размер ветхого и аварийного жилищного фонда. Но конкретных параметров по этому показателю, выраженных в цифрах, в проектах Программы и Плана не приводится, что может негативно сказаться на решении этой проблемы.

Необходимо подчеркнуть, что в настоящее время ясно обозначились серьезные проблемы в жилищно-коммунальной сфере. Первая - это рост тарифов на жилищно-коммунальные услуги. Цены в ЖКХ в последние годы росли ускоренными темпами.

Существенный рост тарифов отмечался на большинство видов жилищно-коммунальных услуг. Так, плата за отдельные виды жилищных услуг увеличилась на 8,6-11,4%. Коммунальные услуги в среднем стали дороже на 9,7%, в том числе плата за водоснабжение и канализацию выросла на 13,1%, газ сетевой - на 11,3%, услуги электроснабжения - на 11,0%. В ряде территорий жилищно-коммунальные услуги подорожали почти на 30%. В 2005 году возникла социальная напряженность в ряде регионов из-за повышения цен на жилье и коммунальные услуги.

Вторая проблема - это несоответствие доходов большей части населения требованиям, которые предъявляет рынок жилья и коммунальных услуг. В соответствии с новым Жилищным кодексом и другими законами тарифы на жилищно-коммунальные услуги могут существенно различаться не только в пределах страны, но и в пределах субъекта Российской Федерации. Это будет способствовать ускорению процесса дифференциации поселений по уровню доходов проживающих в них граждан, что является отрицательным социальным явлением, как показывает опыт стран, где это произошло.

Требуется совершенствования система предоставления адресной социальной помощи населению, в том числе в части упрощения процедуры предоставления гражданам субсидий. Недостаточно стабильная ситуация на рынке труда и невысокая заработная плата ставят под вопрос возвратность кредитов, а значит возможен рост числа граждан, которые будут лишаться жилья, отданного в залог под получение кредитов на строительство жилья.

Третья проблема - это узкие места в организации и финансировании отрасли. Очевидно недостаточное финансирование технического обновления отрасли. Имеется острая нехватка высококвалифицированных кадров и менеджеров в жилищно-коммунальном хозяйстве. Низкая заработная плата работников жилищно-коммунального комплекса препятствует обеспечению качества услуг*(8). Необходимо дополнить проекты Программы и Плана мерами, направленными на решение указанных проблем, особенно по совершенствованию и развитию социальной поддержки населения в сфере жилищно-коммунального хозяйства*(9).

Глава 2. Жилищное законодательство

1. Источники жилищного права

Жилищное право - совокупность норм права, регулирующих жилищные отношения. Это понятие 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 жильем. Таким образом, предметом регулирования жилищного права является определенная совокупность общественных отношений, которые получили в законодательстве и в юридической литературе название "жилищные отношения".

Жилищное право имеет свои источники: законы Российской Федерации и принятые в соответствии с ними нормативные правовые акты; законы и другие нормативные акты, принятые субъектами Федерации.

Охарактеризуем основные источники жилищного права.

Конституция России - правовая основа жилищного законодательства: нормы, содержащиеся в Основном законе страны, определяют содержание других нормативных актов, регулирующих жилищные правоотношения. Конституция относит жилищное законодательство к совместному ведению Федерации и ее субъектов (п. "к" ч. 1 ст. 72), в отличие от гражданского законодательства, которое относится к исключительному ведению Российской Федерации*(10).

Жилищный кодекс от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ (вступил в силу с 1 марта 2005 г., опубликован в "Российской газете" 12 января 2005 г. N 1) знаменует собой новую эпоху в развитии жилищных отношений*(11).

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 жилищно-строительные 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

Раздел VIII. Управление многоквартирными домами

В Законе РФ от 4 июля 1991 г. "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" установлено, что 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 и служит правовым основанием для изменения формы собственности на конкретное жилое помещение у конкретного лица.

Градостроительный кодекс определяет систему законодательства о градостроительстве, регулирует вопросы обеспечения прав граждан на благоприятную среду жизнедеятельности, выбор места жительства в пределах России, на соблюдение требований охраны окружающей природной среды, экологической безопасности и санитарных правил. Градостроительный кодекс регулирует и вопросы застройки территорий городских и сельских поселений, устанавливает государственные градостроительные нормативы и правила, контроль над градостроительной деятельностью, ответственность за нарушение законодательства о градостроительстве.

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 в некоторых районах страны.

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 Законом Инструкция о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения^{*(12)}.

Важнейшим источником жилищного права является Гражданский кодекс, в частности, глава 35 "Наем жилого помещения" (ст. 671-688 ГК РФ).

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).

Земельный кодекс от 25 октября 2001 г.^{*(13)} регулирует правовое положение, например, земель поселений, т.е. земель, используемых и предназначенных для застройки и развития городских и сельских поселений. В статье 83 ЗК РФ указывается, что правила землепользования и застройки городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга утверждаются и изменяются законами этих субъектов.

Субъекты Российской Федерации принимают нормативные правовые акты, например:

- 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".

Многочисленность и разнообразие таких актов затрудняют решение насущных жилищных вопросов, поэтому правительство столицы решило принять Жилищный кодекс г. Москвы, чтобы систематизировать нормативные акты и устранить противоречия между ними.

К числу источников жилищного права следует отнести и постановления пленумов Верховных Судов СССР и Российской Федерации.

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

В Конституцию 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.

Конституционные нормы о жилищных правах, в свою очередь, стали основой разработки других нормативных актов о жилищном праве.

Основная часть жилищного законодательства до 1980-х годов включалась в состав гражданского законодательства, пока не были приняты самостоятельные жилищные законы - Основы жилищного законодательства и жилищные кодексы. В течение 1983-1995 гг. жилищное законодательство России развивалось отдельно от гражданского. Во вступившей в силу с 1 января 1995 г. первой части Гражданского кодекса содержатся наиболее важные нормы, связанные с осуществлением прав на жилое помещение (гл. 18 и 35 ГК РФ): собственник владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему жилым помещением (ст. 288 ГК РФ); предусматривается, что жилые помещения предназначены для проживания граждан и что собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания членов его семьи; собственники жилых помещений могут сдаваться их для проживания другим гражданам на основании договора.

Вторая часть Гражданского кодекса включает главу 35 "Наем жилого помещения", посвященную общему регулированию найма жилого помещения, и 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). В статье 672 дано общее определение договора найма жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования. В Кодексе 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. Действие жилищного закона может быть распространено и на некоторые категории граждан (таковы правовые акты о жилищных льготах, о предоставлении служебных жилых помещений, общежитии и других специализированных жилых помещений и т.д.).

2. Основные начала жилищного законодательства

С помощью понятия "основные начала" законодатель воспроизводит на нормативном уровне общезначимые правовые идеи, придавая им правоприменительное значение. Появление нормы об основных началах - это показатель правового прогресса в сфере гражданско-правового регулирования, которому предшествовало постепенное накопление теоретических знаний, обогащавших представления о правовых идеях, способах их влияния на законодательство и формах отражения в нем.

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 права, свободы и законные интересы других лиц.

Жилищный кодекс - акт базисного характера, в котором закреплены принципиальные (базисные) положения жилищного права. Он призван выполнить роль основного (головного) акта системы жилищного законодательства, и включает в свой состав нормы, которые имеют общее значение (например, о праве собственности на недвижимость в жилищной сфере, жилищные права и обязанности граждан).

Жилищные права могут быть ограничены федеральным законом, но лишь в той мере, в какой это необходимо для 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 свободно выбирать жилые помещения для проживания в качестве собственников, нанимателей или на иных основаниях, предусмотренных законодательством. Ограничение права граждан на свободу выбора жилых помещений для проживания допускается только на основании Жилищного кодекса или другого федерального закона.

3. Условия для осуществления права на жилище и порядок их обеспечения

Каждый имеет право на жилище (ст. 40 Конституции). Это право входит в состав конституционно-правового статуса гражданина России, ему соответствуют обязанности государства и муниципальных органов, связанные с предоставлением прежде всего малообеспеченным гражданам жилых помещений и пользованием ими, 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 не совершали действий, нарушающих права других лиц, чтобы были обеспечены надлежащее использование жилищного фонда и его сохранность.

Органы государственной власти и местного самоуправления создают условия для осуществления гражданами права на жилище (ст. 2 ЖК РФ). Это означает, что они содействуют развитию рынка недвижимости в жилищной сфере для удовлетворения потребностей граждан в жилище, используют бюджетные средства и иные не запрещенные законом источники денежных средств для улучшения жилищных условий граждан, в том числе предоставляя субсидии для приобретения или строительства жилых помещений, стимулируют жилищное строительство. Гражданам предоставляются жилые помещения по договорам социального найма или найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фондов; названные выше органы 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; контролируют исполнение жилищного законодательства, использование и сохранность жилищного фонда, соответствие жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам.

4. Конституционное право граждан на жилище. Неприкосновенность жилища

Слово "жилище" означает обычно сооружение или помещение, предназначенное для проживания людей: жилой дом, квартира, комната вместе с вспомогательной площадью (кухня, коридор, ванная комната, прихожая и т.п.), другие объекты жилого дома (лифт и лифтовое хозяйство, иное инженерное оборудование).

Право на жилище появилось в конституциях сравнительно недавно. В нашей стране оно было впервые установлено в Конституции СССР 1977 г., а затем нашло отражение в Конституциях РСФСР и Российской Федерации, в кодифицированных жилищных законах

(Основах жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик, ЖК РСФСР и др.). В статье 40 Конституции право на жилище определено иначе, чем в Конституции РСФСР 1978 г. Часть 2 ст. 40 Конституции России предусматривает, что органы государственной власти и местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище. Бесплатное жилье (или за доступную плату) предоставляется, согласно части 3 ст. 40 Конституции, только малоимущим и иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище. Речь идет, в частности, об обеспечении жильем военнослужащих, лиц, пострадавших в результате чрезвычайных обстоятельств, участников Великой Отечественной войны и приравненных к ним лиц, инвалидов и некоторых других категорий граждан. Конституция, 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 и в конституционных законах некоторых субъектов Российской Федерации*(14). Малоимущим, нуждающимся в жилище, оно предоставляется из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами*(15).

Как же должно быть истолковано выражение "каждый имеет право на жилище"? Прежде всего, ограничительно. Как и прежде, конституционное право на жилище сводится к гарантированной государством возможности получения жилья. Государство гарантирует каждому гражданину возможность пользоваться тем жильем, которое у него имеется, и принимает на себя обязанность содействовать тому, чтобы каждый гражданин был обеспечен жильем.

Право на жилище обеспечивается путем предоставления жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищных фондов на условиях договора найма в пределах нормы жилой площади, на условиях аренды либо путем приобретения или строительства жилья за собственные средства без ограничения площади. Гражданам, не обеспеченным жильем по установленным нормативам, государство оказывает помощь, развивая строительство домов государственного и муниципального жилищных фондов, предназначенных для предоставления жилых помещений по договору найма, и используя систему компенсаций (субсидий) и льгот по оплате строительства, содержания и ремонта жилья.

Закрепление в Конституции права на жилище имеет большое значение, поскольку означает право каждого иметь жилище, иметь гарантированную возможность быть обеспеченным жилищем и не опасаться того, что можно быть произвольно лишенным своего жилища или того, что кто-то проникнет в жилище вопреки воле проживающих в нем лиц. Тем самым Конституция создала конституционные основы стабильного пользования жилищем и одновременно возможность получения в порядке улучшения жилищных условий другого жилья.

Право на жилище может быть сведено к нескольким основным юридическим возможностям, вытекающим из содержания статьи 40 Конституции:

- к стабильному пользованию 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;

- к возможности для малоимущих и иных указанных в законе граждан, нуждающихся в жилище, улучшить свои жилищные условия, получив другое жилое помещение разными способами - бесплатно или за доступную плату из государственного, муниципального или иного жилищного фонда в соответствии с установленными законом нормами;

- для других лиц - к возможности приобрести жилые помещения за счет собственных денежных средств с привлечением субсидий государства и кредитов банка;

- к использованию жилого помещения не только для проживания собственника и членов его семьи, но для передачи другим гражданам на основании договора (коммерческого найма и др.);

- к обеспечению для жителей жилых домов (жилых помещений) здоровой среды обитания, жилой среды, достойной цивилизованного человека;

- к недопустимости произвольного лишения граждан права на жилище.

С обеспечением конституционного права на жилище тесно связаны и нормы

Конституции, например, о неприкосновенности жилища и его защите от проникновения в него других лиц помимо воли проживающих в нем (ст. 25), о неприкосновенности частной жизни (ст. 23) и праве на судебную защиту (ст. 46).

Право на жилище принадлежит каждому от рождения (ст. 17 Конституции). В жилищном законодательстве это свойство 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 статье 40 Конституции, относится к числу основных прав, и поэтому ему свойственна неотчуждаемость: право на жилище не может быть изъято государством у гражданина либо ограничено в объеме, кроме случаев, указанных в Конституции и в законе. Даже если на основании статьи 56 Конституции введено чрезвычайное положение, право на жилище (как и некоторые другие основные права) не подлежит ограничению.

Праву на жилище соответствуют обязанности государства и муниципальных органов, связанные с предоставлением прежде всего малообеспеченным гражданам жилых помещений и пользованием ими, 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.

Большое значение для обеспечения стабильного использования жилых помещений имеют положения статьи 27 Конституции о праве каждого на свободу передвижения и выбор места пребывания и жительства. При этом Конституция 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 немалое значение для охраны его прав и исполнения обязанностей.

Положение статьи 35 Конституции 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. Статья 35 Конституции распространяет это правило на всех граждан.

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

Статья 40 Конституции гласит, что никто не может быть произвольно лишен жилища. Это означает, что ни органы государственной власти, ни органы местного самоуправления, ни должностные лица не вправе предпринимать 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 Конституции 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" вместо прописки введен регистрационный учет граждан. Это право предполагает свободу выбора гражданином жилого помещения, в котором он постоянно или преимущественно проживает, либо собственником которого 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 законом^{*(16)}.

В соответствии со статьей 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". В Международном пакте об экономических, социальных и культурных правах говорится: "Участвующие в настоящем

Пакте государства признают право каждого на достойный жизненный уровень для него самого и его семьи, включающий достаточное питание, одежду и жилище, и на непрерывное улучшение условий жизни. Государства-участники примут надлежащие меры к обеспечению осуществления этого права, признавая большое значение в этом отношении международного сотрудничества, основанного на свободном согласии" (ст. 11). Право человека на жилище возникает с момента его рождения, изменяясь с возрастом, семейным положением или в связи с другими обстоятельствами.

Жилище неприкосновенно (ст. 25 Конституции и ч. 1 ст. 3 ЖК РФ). Никто не вправе проникать в жилище без согласия проживающих в нем на законных основаниях граждан, а лишь в целях, предусмотренных Жилищным кодексом, другим федеральным законом, или на основании судебного решения. Право на неприкосновенность жилища - это личное неимущественное право, составная часть права на неприкосновенность частной жизни (ст. 151 ГК РФ).

Право на неприкосновенность жилища - одно из важнейших в международном праве, оно закреплено во многих международных правовых актах. Например, согласно статье 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 пользование 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.

Законодательством предусмотрены основания и порядок ограничения принципа неприкосновенности жилища. Например, органы (должностные лица), ведущие оперативно-розыскную деятельность, должны соблюдать права человека и гражданина на неприкосновенность частной жизни, личную и семейную тайну, неприкосновенность жилища и тайну корреспонденции (ст. 5 Федерального закона от 12 августа 1995 г. N 144-ФЗ "Об оперативно-розыскной деятельности"). Сотрудники милиции вправе беспрепятственно входить в жилье и иные помещения граждан, на принадлежащие им земельные участки, осматривать их, если есть основания 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 (ст. 11 Федерального закона "О милиции"). Органам федеральной службы безопасности предоставлено право беспрепятственно входить в жилые и иные принадлежащие гражданам помещения, 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 (п. "з" ст. 13 Федерального закона от 3 апреля 1995 г. "Об органах федеральной службы безопасности в Российской Федерации").

В соответствии с частью 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 осмотр жилища, обыск и выемки в жилище, а также личный обыск не терпят отлагательства, указанные следственные действия могут быть произведены на основании постановления следователя без получения судебного решения*(17).

Понятие "проживающие в жилище на законных основаниях граждане" включает 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 разрешения освободившейся комнаты в коммунальной квартире и т.п.), не имеют права на реализацию предусмотренных прав.

Незаконным проникновением следует считать не только вхождение 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.

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

незаконное проникновение в жилище, совершенное против воли проживающего в нем лица, наказывается штрафом в размере до 40 тыс. руб., либо 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.

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

деяния, предусмотренные частями первой или второй статьи 139 УК РФ, совершенные лицом с использованием своего служебного положения, наказываются штрафом в размере от 100 тыс. до 300 тыс. руб., либо 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 трех 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 России от 24 декабря 1993 г. N 13 "О некоторых вопросах, связанных с применением статей 23 и 25 Конституции Российской Федерации", 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 при рассмотрении вопросов о необходимости проникновения в жилище 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. Такие материалы представляются судье уполномоченными органами и должностными лицами в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством и Законом РФ "Об оперативно-розыскной деятельности в Российской Федерации". По результатам рассмотрения материалов судья выносит постановление о разрешении провести оперативно-розыскные или следственные действия, связанные с проникновением в жилище, либо об отказе в этом. Если судья не дал разрешения на проведение указанных действий, уполномоченные органы и должностные лица вправе обратиться в вышестоящий суд.

Прекращение права собственности на жилое помещение предусмотрено пунктом 2 ч. 1 ст. 446 ГПК РФ, 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. Например, условия и порядок выселения гражданина, право пользования жилым помещением которого прекращено или который нарушает правила пользования жилым помещением, предусмотрено статьей 35 ЖК РФ, поднанимателя и вселенных совместно с поднанимателем граждан - частью 4 ст. 79 ЖК РФ, временных жильцов - частью 5 ст. 80 ЖК РФ, нанимателя и членов его семьи, занимающих помещение по договору социального найма, - статьями 84-91 ЖК РФ, о выселении граждан из специализированных жилых помещений говорится в статье 103 ЖК РФ, бывшего члена жилищного кооператива - в статье 133 ЖК РФ.

Ограничения права пользования жилым помещением предусмотрены статьей 56 Конституции и нормами статей 12 и 13 Федерального конституционного закона от 30 мая 2001 г. N 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.

5. Действие жилищного законодательства во времени, в пространстве и по аналогии

По Конституции жилищное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и ее субъектов и состоит из Жилищного кодекса и других федеральных законов, изданных в соответствии с ними указов Президента и постановлений Правительства России, нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, наконец, из нормативных правовых актов органов местного самоуправления.

Причем указы Президента, регулирующие жилищные отношения, не должны противоречить Жилищному кодексу и другим федеральным законам. Правительство страны вправе издавать постановления, регулирующие жилищные отношения, на основании и во исполнение Жилищного кодекса, других федеральных законов и нормативных указов Президента.

Федеральные органы исполнительной власти могут издавать нормативные правовые акты, регулирующие жилищные отношения, в случаях и в пределах, предусмотренных Жилищным кодексом и другими федеральными законами, указами Президента и постановлениями Правительства. Органы государственной власти субъектов Российской Федерации могут принимать законы и иные нормативные правовые акты о жилищных отношениях в пределах своих полномочий на основании Жилищного кодекса и принятых в соответствии с ним федеральных законов. Органы местного самоуправления могут принимать нормативные правовые акты о жилищных отношениях также в соответствии с Жилищным кодексом и другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и ее субъектов. Если нормы жилищного законодательства, содержащиеся в законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации, ее субъектов и органов местного самоуправления, не соответствуют положениям Жилищного кодекса, то применяются его положения.

Акты жилищного законодательства по общему правилу вступают в действие со дня их опубликования, если в самом акте не указан другой срок. Например, в Законе о госрегистрации прав сказано, что Закон вводится по истечении шести месяцев со дня его опубликования. Такой срок обычно устанавливается для того, чтобы государственные органы приняли все необходимые меры к его применению.

Закон применяется к правоотношениям, которые возникают с момента его введения в действие. Иногда нормам закона придается обратная сила. Как указал Конституционный Суд России в постановлении от 24 октября 1996 г. по делу о проверке конституционности части 1 ст. 2 Федерального закона от 7 марта 1996 года "О внесении изменений в Закон Российской Федерации "Об акцизах", закон, ухудшающий положение граждан, а значит и объединений, созданных для реализации конституционных прав и свобод граждан, обратной силы не имеет. Федеральные жилищные законы действуют на всей территории России, если сфера действия закона не ограничена*(18). Действие жилищного закона может быть распространено и на определенные категории граждан (таковы, например, правовые акты о жилищных льготах, о предоставлении служебных жилых помещений, общежитий и других специализированных жилых помещений).

В соответствии со статьей 6 ЖК РФ акты жилищного законодательства не имеют обратной силы и применяются к жилищным отношениям, возникшим после введения в действие Жилищного кодекса. Акт жилищного законодательства может применяться к жилищным правам и обязанностям, возникшим до введения данного акта в действие, если эти права и обязанности возникли в силу договора, заключенного до введения в действие акта, и если этим актом установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

Философский словарь определяет термин "аналогия" (от греч. analogia - сходство) как подобие, равенство отношений, познание путем сравнения. Российский энциклопедический словарь трактует аналогию (в праве) как разрешение судом какого-либо конфликта, не урегулированного законом, путем применения правовой нормы, регулирующей сходные по характеру отношения (аналогия закона) или на основе общих правовых принципов (аналогия права). Иногда возникают ситуации, когда спорное отношение носит правовой характер, входит в сферу правового регулирования, но не предусмотрено нормой права.

Если жилищные отношения не урегулированы жилищным законодательством или соглашением их участников, при отсутствии норм гражданского или иного законодательства, регулирующих такие отношения, то к ним, если это не противоречит их существу, применяется жилищное законодательство, регулирующее сходные отношения, - это аналогия

закона (ч. 1 ст. 7 ЖК РФ). Под аналогией закона понимается применение к тому или иному отношению закона, регулирующего сходные отношения. Необходимость применения такого приема вызвана тем, что решение по юридическому делу обязательно должно иметь правовое основание. Поэтому если нет нормы, предусматривающей спорный случай, то нужно использовать норму, регулирующую сходные отношения. "Правило найденной нормы" применяется в качестве правового основания при принятии решения по делу.

Если невозможно использовать аналогию закона, то права и обязанности участников жилищных отношений определяются общими началами, смыслом жилищного законодательства (аналогия права) и требованиями добросовестности, гуманности, разумности и справедливости (ч. 2 ст. 7 ЖК РФ). Под аналогией права понимается применение к тому или иному отношению общих начал и смысла жилищного законодательства с учетом требований добросовестности, гуманности, разумности и справедливости, которыми должны руководствоваться субъекты жилищного отношения и суд. Аналогия закона имеет приоритет перед аналогией права.

Данные положения согласуются с нормой статьи 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, регулирующие правоотношение (пробел в законодательстве). Однако необходимо учитывать, что соглашение сторон не является источником права. Например, использовать аналогию закона в жилищных правоотношениях можно, применяя положение об общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме к общему собранию членов жилищного кооператива, членов товарищества собственников жилья.

Принцип аналогии может быть применен лишь к частноправовым отношениям, но не к публичным правоотношениям. Жилищное законодательство представляет собой комплексную отрасль законодательства, включающую 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.

6. Жилищное законодательство и нормы международного права

Положения международного договора применяются тогда, когда международным договором России установлены иные правила, чем те, которые предусмотрены жилищным законодательством, - гласит статья 9 ЖК РФ, отражающая конституционный принцип приоритета международных договоров над национальным законодательством.

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

Вызывает интерес вопрос о том, как должна разрешаться коллизия между международным договором и Конституцией России, если таковая возникает. В этом случае действует правило о высшей юридической силе Конституции России, ибо международные договоры - это составная часть правовой системы государства, а в рамках этой системы нет актов, которые по своей юридической силе стояли бы выше Конституции. Если международный договор требует изменить какие-то положения Конституции России, то решение о согласии на его обязательность для России может быть выражено в форме федерального закона только после внесения поправок в Конституцию или пересмотра ее положений (ст. 22 Федерального закона от 16 июня 1995 г. N 101-ФЗ "О международных договорах Российской Федерации"). Органы государства и должностные лица не вправе заключать договоры, противоречащие Конституции. 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.

Право граждан на жилище и его черты раскрываются в международных договорах, участниками которых является и Российская Федерация. Согласно статье II Рекомендаций

Международной организации труда от 28 июня 1961 г. N 115 о жилищном строительстве для трудящихся, цель национальной политики - содействие строительству жилых домов и введению коммунального обслуживания для обеспечения всех трудящихся и их семей удовлетворительным жилищем и подходящими для жизни условиями. Лицам, остро нуждающимся в жилом помещении, последнее должно предоставляться в первую очередь. Должно уделяться внимание ремонту, модернизации жилищ и средств коммунального обслуживания. Стоимость удовлетворительного жилища не должна превышать разумной части дохода трудящегося, выплачиваемой в виде либо квартирной платы, либо платежей с целью покупки такого жилища. Каждая семья, если она желает, должна иметь отдельное жилище с отдельным входом.

Например, Высший Совет Сообщества Беларуси и России от 22 июня 1996 г. N 5 "О беспрепятственном обмене жилых помещений" постановил, что обмен жилыми помещениями между гражданами Республики Беларусь и Российской Федерации, постоянно проживающими на территориях обоих государств и переселяющимися из Беларуси в Россию или из России в Беларусь, осуществляется беспрепятственно в соответствии с национальным законодательством обоих государств. Это положение должно быть учтено при применении части 5 ст. 72 ЖК РФ.

7. Ответственность в жилищном праве. Защита жилищных прав

Ответственность в жилищных правоотношениях имеет определенную специфику. В законодательстве, в теории и на практике принято больше внимания обращать не на ответственность, 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 имеет особенности: носит имущественный, преимущественно компенсационный (восстановительный) характер, построена на началах юридического равенства сторон, может быть добровольно понесена 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 существовать и договорная, и деликтная гражданско-правовая ответственность, а в соответствующих случаях - административная и уголовная. Например, статья 154 ЖК РСФСР предусматривала, что уголовную, административную или иную ответственность*(19) несут лица:

- нарушившие порядок постановки на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, снятия с учета и предоставления гражданам жилых помещений;
- не соблюдавшие сроки заселения жилых домов и помещений;
- не соблюдавшие правила пользования жилыми помещениями, санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, лифтов, подъездов, придомовых территорий, правила эксплуатации жилых домов, помещений и инженерного оборудования, виновные в их бесхозяйственном содержании;
- самовольно сделавшие перепланировку жилых домов и помещений и использовавшие их не по назначению.

Одно из необходимых условий наступления ответственности за нарушение жилищных обязательств - наличие вреда, за исключением случаев, когда ответственность наступает в виде неустойки или пени за нарушение сроков уплаты квартплаты и коммунальных платежей. Нарушение жилищных обязательств может нанести и имущественный (например, разрушение и порча жилого помещения), 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 Федеральный закон "О защите прав потребителей" устанавливает ответственность независимо от вины в отношении наймодателей (арендодателей), обязанных предоставлять в соответствии с договором найма (аренды) пользователям коммунальные и иные услуги. Иногда закон определяет

специальные условия ответственности, например, при систематических нарушениях или безуспешном применении к правонарушителю мер предупреждения и общественного воздействия.

Для жилищного законодательства характерно использование большого количества мер защиты субъективных жилищных прав. В отличие от мер ответственности, меры защиты - это правовые средства принудительного воздействия. Они направлены на охрану и защиту прав и законных интересов граждан, применяются независимо от вины и не приводят к лишениям личного или имущественного характера (например, признание недействительным обмена жилого помещения, выселение лиц, самоуправно занявших жилое помещение).

Защита - это деятельность, возникающая тогда, когда совершено правонарушение, либо устранение такого состояния, которое приведет к негативным последствиям; деятельность, 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, вселение 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), оперативного воздействия (например, когда наймодатель отказывает неисправному нанимателю в продлении договора или когда наниматель вносит стоимость проведенного им капитального ремонта жилого помещения, лежащего на обязанности наймодателя, в счет квартирной платы), государственно-принудительного воздействия (например, досрочное расторжение договора из-за виновного поведения нанимателя, выселение из жилого помещения по основаниям статьи 35 ЖК РФ).

В соответствии со статьей 11 ЖК РФ защита нарушенных жилищных прав осуществляется судом, а защита жилищных прав в административном порядке - только в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом или другим федеральным законом. Решение, принятое в административном порядке, может быть обжаловано в суде.

Защита жилищных прав осуществляется путем:

- признания жилищного права;
- восстановления положения, существовавшего до нарушения жилищного права, и пресечения действий, нарушающих это право или создающих угрозу его нарушения;
- признания судом недействующими полностью или частично нормативных правовых актов государственного органа или органа местного самоуправления, нарушающих жилищные права и противоречащих Жилищному кодексу или принятым в соответствии с ним федеральному закону, иному нормативному правовому акту, которые имеют большую юридическую силу;
- отказа суда применить нормативный правовой акт государственного органа или органа местного самоуправления, противоречащих Жилищному кодексу или принятым в соответствии с ним федеральному закону и иному нормативному правовому акту, которые имеют большую юридическую силу;
- прекращения или изменения жилищного правоотношения.

Функции органов государственной власти в области жилищных отношений (ст. 12 ЖК РФ) сводятся к следующему.

Они (органы) обязаны устанавливать порядок государственного учета жилищных фондов и требования к содержанию жилых помещений, общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах; определять, по каким основаниям малоимущие и иные категории граждан должны быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, и каков порядок предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда.

Органы государственной власти решают, в каком порядке предоставляются помещения жилищного фонда нуждающимся гражданам, категории которых установлены федеральным законом; каковы основания предоставления жилых помещений по договорам найма специализированных жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов; как должна быть организована деятельность жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, устанавливают правовое положение их членов, в том числе порядок предоставления им жилых помещений.

Они определяют условия и порядок переустройства и перепланировки жилых помещений, основания и порядок признания их непригодными для проживания и выселения граждан из них, устанавливают правила пользования жилыми помещениями.

К ведению органов государственной власти относится правовое регулирование некоторых сделок с жилыми помещениями, установление платы за жилое помещение и коммунальные услуги, контролирование использования и сохранности жилищного фонда Российской Федерации, соответствия жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам, нормам и иным требованиям законодательства.

Органы государственной власти субъекта Российской Федерации (ст. 13 ЖК РФ) ведут государственный учет жилищного фонда субъекта, определяют порядок предоставления жилых помещений специализированного жилищного фонда, размер дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимость 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).

Эти органы устанавливают, в каком порядке категориям граждан, установленным законом субъекта Федерации, должны быть предоставлены жилые помещения по договорам социального найма. Они контролируют, как органы местного самоуправления ведут учет граждан, нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, как используется жилищный фонд субъекта и соответствует ли он санитарным и техническим нормам; определяют, какие жилые помещения следует признать негодными для проживания.

Органы местного самоуправления в области жилищных отношений также имеют обязанности (ст. 14 ЖК РФ). Они ведут учет муниципального жилищного фонда, устанавливают размер дохода, приходящегося на каждого члена семьи, стоимость 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.

Органы местного самоуправления учитывают число граждан, нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма; предоставляют малоимущим гражданам по договорам социального найма жилые помещения муниципального жилищного фонда. Они принимают решения о переводе жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые, согласуют переустройство и перепланировку жилых помещений, признают жилые помещения муниципального жилищного фонда непригодными для проживания, наблюдают за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда, за соответствием жилых помещений санитарным и техническим нормам и иным требованиям законодательства.

Глава 3. Жилищные правоотношения

1. Понятие и виды жилищных правоотношений

В жилищных законах не определено понятие "жилищные отношения". До принятия Жилищного кодекса РСФСР под жилищными правоотношениями^{*(20)} обычно понимались лишь гражданско-правовые отношения по пользованию гражданами жилыми помещениями, и эти отношения регулировались гражданским законодательством. После кодификации жилищного законодательства и принятия в 1983 г. Жилищного кодекса РСФСР это понятие стало рассматриваться более широко, как общее, собирательное, охватывающее все виды жилищных отношений.

Жилищные правоотношения - это общее, родовое понятие, которым охватываются различные виды отношений, возникающих по поводу жилища: владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями, предоставления жилых помещений нуждающимся в них, управления и эксплуатации жилищного фонда.

Жилищный фонд может находиться в собственности юридических лиц, Российской Федерации, ее субъектов, муниципальных образований, которые управляют им через сеть создаваемых ими органов управления жилищно-коммунальным хозяйством (ЖКХ).

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.

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

Жилищное законодательство регулирует отношения по поводу:

- возникновения, осуществления, изменения, прекращения права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов;
- пользования жилыми помещениями частного жилищного фонда, общим имуществом собственников помещений;
- отнесения помещений к жилым и исключения их из жилищного фонда;
- учета жилищного фонда, содержания, ремонта, переустройства и перепланировки жилых помещений;
- управления многоквартирными домами;
- создания и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов;
- предоставления коммунальных услуг, внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;
- контроля над использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений санитарным и техническим нормам, иным требованиям законодательства.

Жилищные отношения по использованию жилья могут возникать из договоров социального и коммерческого найма или поднайма жилого помещения; из членства в ЖСК (ЖК), в семье собственника, нанимателя жилого помещения, члена ЖСК (ЖК); из договора найма служебного жилого помещения, жилого помещения в общежитии или другого специализированного жилого помещения, договора пожизненного содержания с иждивением; завещательного отказа; из договора о вселении временных жильцов.

По объему жилищных прав все пользователи могут быть условно разделены на тех, кто имеет самостоятельное право постоянно пользоваться жилым помещением, и тех, кто не имеет такого права. К последним следует относить поднанимателей и временных жильцов. Члены семей пользователей жилых помещений также могут выступать в разных ролях. Например, в ЖСК (ЖК) их права зависят от прав членов ЖСК (ЖК). При выходе пайщика из кооператива их выселяют вместе с ним, если они не воспользуются преимущественным правом на вступление в кооператив. Иное правовое положение члена семьи нанимателя в договоре социального найма жилого помещения, которое можно охарактеризовать как самостоятельное, ибо в данном договоре члены семьи имеют равные и одинаковые права с нанимателем жилого помещения на его использование.

2. Объекты и субъекты жилищных правоотношений

В юридической литературе до сих пор не сложилось четкого понимания того, что является объектом жилищных правоотношений. В законодательстве ответ на этот вопрос найти несколько проще. Жилищные кодексы и РСФСР, и Российской Федерации оперируют понятием "жилое помещение". В части 1 ст. 15 ЖК РФ единственным объектом жилищных правоотношений называются жилые помещения: жилые дома или их части, квартиры и их части, комнаты. Заселение жилых помещений, признанных санитарным законодательством непригодными для проживания, как и предоставление гражданам для постоянного или временного проживания нежилых помещений, не допускается.

Ранее для отношений, вытекавших из договора коммерческого найма, в Жилищном кодексе РСФСР применялся термин "дом", "квартира"⁽²¹⁾. Теперь под предметом (объектом) договора коммерческого найма понимается жилое помещение в виде жилого дома и его части, квартиры и ее части (ст. 673 ГК РФ).

Жилищное законодательство предъявляет к жилым помещениям свои требования: оно должно быть жилым, т.е. функционально предназначенным для круглогодичного проживания граждан. Это означает, что жилой дом, в котором находится жилое помещение, должен быть капитальным строением. Всевозможные временки, вагончики 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 устанавливает только два требования к предмету договора коммерческого найма: жилое помещение должно быть изолированным и пригодным для постоянного проживания. В Гражданском кодексе Российской Федерации содержание понятия "пригодность жилого помещения для проживания" определяется в порядке, предусмотренном жилищным законодательством. Следовательно, жилое помещение должно отвечать санитарным и техническим требованиям. Иначе говоря, оно должно быть таким, чтобы в нем можно было проживать в течение всего года без угрозы здоровью. 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, его высота от пола до потолка должна составлять не менее 2,5 метра, освещение помещения должно быть естественным). непригодность жилого помещения может быть вызвана физическим износом дома, расположением в зонах, где запрещено строительство, в местах, опасных для жизни.

Субъекты правоотношений - это лица, участвующие в этих правоотношениях. Субъекты жилищных отношений - граждане, юридические лица, Российская Федерация и ее субъекты, муниципальные образования (ст. 4 ЖК РФ). Положения Жилищного кодекса применяются к жилищным отношениям, в которых участвуют иностранные граждане, лица без гражданства, иностранные юридические лица, если иное не установлено Жилищным кодексом или другим федеральным законом.

Круг субъектов жилищных правоотношений довольно широк и разнообразен: это стороны жилищного обязательства, пользователи жилых помещений, не совпадающие со сторонами обязательства; лица, имеющие самостоятельное право пользоваться жилыми помещениями; лица, чьи права носят зависимый, производный характер.

Основными субъектами жилищных правоотношений выступают стороны. Наименование сторон, их правовое положение зависят от нескольких факторов: от 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 выступают, во-первых, 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.), а во-вторых, гражданин, имеющий право на получение жилья в данном жилищном фонде.

В жилищных имущественных правоотношениях в качестве пользователя жилого помещения могут быть только граждане (наниматель, член ЖСК или ЖК, члены их семей и другие лица, имеющие самостоятельное право пользования жилым помещением; поднаниматели и временные жильцы, приобретающие производные от первичных пользователей права). В договоре коммерческого найма в роли нанимателя выступает одно лицо, за исключением случая, когда граждане, проживающие совместно с нанимателем, известив наймодателя, заключат договор о том, что все они будут отвечать перед наймодателем солидарно. В этом случае указанные лица выступают сонанимателями, т.е. 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 определен законом: к ним относятся супруг нанимателя, его дети и родители. Другие родственники, 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)*[\(22\)](#).

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 на оплату жилища, взаимная забота и т.д. Иными словами, семья создают отношения по совместному использованию жилья, хотя они, конечно, строятся на принципах морали, нравственности, духовной близости. Однако законодательство построено таким образом, что семья как общность людей субъектом жилищных отношений не является.

Поскольку члены семьи используют общее жилое помещение, то, естественно, семья представляет собой нечто единое, объединенное в особый коллектив. Этим и объясняется необходимость достижения соглашения между членами семьи (например, при приватизации, обмене, разделе жилого помещения и др.). Такие соглашения необходимы для того, чтобы избрать приемлемый для всех членов семьи 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 ее члены. Каждый член семьи имеет свои права и обязанности в договоре социального найма жилого помещения. Причем они равны, а в большинстве случаев и одинаковы с нанимателем (например, право пользования жилым помещением, если между ними не было иного соглашения). Поскольку совершеннолетние члены семьи несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора найма, все они являются сонанимателями жилого помещения.

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

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. Но лицом, предоставляющим жилое помещение гражданину в пользование, должен быть либо собственник, либо управомоченное им лицо*(23).

В договоре коммерческого найма наймодателями могут быть и собственники (граждане, юридические лица), и управомоченные ими лица (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, и наниматели жилых помещений.

В договоре найма служебного жилого помещения наймодателем может быть собственник жилого помещения (или орган, им управомоченный) и иной титульный владелец (например, государственные и муниципальные предприятия и учреждения, общественные организации), а нанимателем жилого помещения - работник, который, в силу возложенных на него трудовых обязанностей, должен проживать недалеко от места работы (ст. 93 ЖК РФ).

В общежитиях жилое помещение предоставляет собственник (или орган, им управомоченный) либо государственное или муниципальное предприятие и организация, имеющие право оперативного управления или хозяйственного ведения жилыми помещениями. Вторая сторона жилищных правоотношений - 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 и граждане, и юридические лица, но только если их учредительные документы не запрещают им заниматься такого рода деятельностью при наличии лицензии. Обязанности плательщиков ренты могут переходить к другим лицам (ст. 593 ГК РФ). 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 супругов, детей, членов одной семьи. Если в договоре пожизненной ренты 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 выплачивать ренту прекращается. Иные случаи перехода прав получателя ренты к другим лицам исключаются.

Право пользования жилым помещением может возникать и на основе завещательного отказа, т.е. особого распоряжения: завещатель возлагает на наследника по завещанию исполнение какого-либо обязательства в пользу одного или нескольких получателей, которые приобретают право исполнения (ст. 1137 ГК РФ).

3. Основания возникновения жилищных прав и обязанностей

Жилищные права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных статьей 10 ЖК РФ, другими федеральными законами и правовыми актами, а также из действий участников жилищных отношений, которые хотя и не предусмотрены законодательством, но порождают жилищные права и обязанности. В Жилищном кодексе перечислены юридические факты - жизненные обстоятельства, в результате которых складываются или прекращаются жилищные правоотношения. Юридические факты существуют в виде действий (зависят от воли физических и юридических лиц) и событий (не зависят от воли физических и юридических лиц). Действия, в свою очередь, могут быть правомерными и неправомерными; юридические факты могут быть объединены в юридический состав. В этом случае для возникновения жилищных правоотношений необходима совокупность юридических фактов, на основании которых возникают жилищные права и обязанности. Например, при переходе права собственности на жилое помещение по договору необходимо не только заключить договор в письменной форме, но и соблюсти требования государственной регистрации договора и перехода права собственности.

Итак, жилищные права и обязанности возникают:

- из договоров и иных сделок, предусмотренных федеральным законом, а если не предусмотренных федеральным законом, то не противоречащих ему;
- из актов государственных органов и органов местного самоуправления, которые предусмотрены жилищным законодательством как основание возникновения жилищных прав и обязанностей;
- из судебных решений, установивших жилищные права и обязанности;
- в результате приобретения в собственность жилых помещений по основаниям, допускаемым федеральным законом;
- из членства в жилищных или жилищно-строительных кооперативах;
- вследствие действий (бездействия) участников жилищных отношений или наступления событий, с которыми федеральный закон или иной нормативный правовой акт связывают возникновение жилищных прав и обязанностей.

Наиболее распространенный юридический факт - договоры*(24) и иные сделки*(25). Жилищные права и обязанности могут возникать из сделок, не предусмотренных федеральным законом, но и не противоречащих ему (ст. 421 ГК РФ, конкретизирующая принцип свободы договора).

Другое основание возникновения жилищных прав и обязанностей - акты государственных органов и органов местного самоуправления, 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, служившим основанием для вселения в жилое помещение и заключения договора социального найма. Жилищный кодекс России отказался от этого. Отныне основанием для вселения в квартиру стал договор социального найма, который заключается по решению о предоставлении жилого помещения. Из иных актов жилищные права возникать не могут.

Судебные решения, один из основных источников возникновения прав и жилищных обязанностей, принимаются судами общей юрисдикции, а в некоторых случаях арбитражным и третейским судами. Например, в соответствии с пунктом 2 ч. 2 ст. 31 ЖК РФ, если у бывшего члена семьи собственника жилого помещения нет оснований для приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением или если его имущество находится в другом месте жительства и другие заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют ему обеспечить

себя жильем, то право пользования жилым помещением, принадлежащим 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. Оно служит основанием владения, пользования и, в установленных законодательством пределах, распоряжения жилым помещением (ч. 3 ст. 124 ЖК РФ).

В некоторых случаях бездействие граждан, юридических лиц, органов государственной власти и местного самоуправления может порождать права и обязанности участников жилищных правоотношений. 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 (ч. 4 ст. 165 ГК РФ). В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда, и только после регистрации возникает право собственности на квартиру, а значит, у ее собственников появляются жилищные права.

4. 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. В организационных отношениях граждан, имеющих право на получение жилой площади из фонда социального использования, приобретает право требования к органам, которые ведут учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий. При наличии определенных условий эти органы ставят гражданина на учет для улучшения жилищных условий, выносят решение о предоставлении лицу конкретного жилого помещения и т.д. Сходные отношения возникают в связи с вступлением гражданина в жилищно-строительный или жилищный кооператив и получением в нем жилой площади. Особенность таких правоотношений состоит в том, что одной из их сторон выступает орган, который способствует реализации конституционного права гражданина на жилище.

Жилищные имущественные правоотношения возникают с момента выдачи ордера и заключения договора социального найма (или договора об использовании служебного жилого помещения, помещения в общежитии или ином специализированном фонде), иногда - 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 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. Их особенность состоит в том, что права и обязанности сторон в данном правоотношении - это в основном права (а значит, и обязанности) пользования жилым помещением. Поэтому права пользователя жилой площади имеют характер вещных прав (наряду с их обязательственными чертами). 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 договором или на ином основании, иногда называют "правом на жилую площадь" - особое право на занимаемое жилое помещение.

В содержание права на жилое помещение входят права и обязанности по использованию жилого помещения и некоторые права на распоряжение 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 уполномоченного им лица (например, договор поднайма жилого помещения может быть заключен только с согласия наймодателя). Более того, собственник (или уполномоченное им лицо) обязан обеспечивать пользователю нормальное использование жилого помещения (проводить вовремя капитальный ремонт здания и текущий ремонт оборудования, обеспечивать коммунальными услугами и т.д.).

Итак, основной фигурой в жилищных правоотношениях выступает гражданин - пользователь жилого помещения, наделенный определенными правами на жилое помещение. Другая сторона правоотношения выполняет обязанности, обеспечивающие реализацию указанных прав, и имеет право контролировать их соблюдение. Собственник (или управомоченное им лицо) наделен определенными правами, однако их немного, направлены они на то, чтобы получить возмещение расходов на содержание жилищного фонда, управлять им, предоставлять пользователю коммунальные услуги, контролировать, правильно ли используется жилищный фонд.

При переходе 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. Законодательство предоставило гражданам большие права на приобретение жилья в частную собственность, не ограничив его количество, размеры и стоимость (в результате приватизации жилья, свободной купли-продажи собственниками, мены, завещания, дарения). Расширены права на индивидуальное жилищное строительство, создание товариществ застройщиков, участие в жилищных и жилищно-строительных кооперативах.

5. Компетенция органов государственной власти и органов местного самоуправления в области жилищных правоотношений

Указом Президента России от 20 мая 2004 г. N 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 проведения государственной политики, оказания государственных услуг, управления государственным имуществом в сфере строительства, градостроительства, промышленности строительных материалов и жилищно-коммунального хозяйства. Правовой статус агентства определен Положением о Федеральном агентстве по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, утвержденным постановлением Правительства России от 16 июня 2004 г. N 286.

В соответствии с Положением о Департаменте строительства и жилищно-коммунального хозяйства, утвержденным Министерством промышленности и энергетики 4 октября 2004 г., некоторые государственные функции в области жилищной политики возложены на Департамент. Его основные задачи:

- формирование основ федеральной политики в области строительства, жилищно-коммунального хозяйства, архитектуры, градостроительства и землепользования, жилищной политики;
- создание механизмов рынка доступного жилья, жилищных и коммунальных услуг в рамках реформы жилищно-коммунального комплекса для реализации конституционного права граждан России на жилище;
- нахождение способов увеличения объемов и повышения безопасности строительства объектов жилищно-гражданского и промышленного назначения;
- выработка государственной политики в сфере технического регулирования строительства, выпуска строительных материалов, эксплуатации зданий, в области ценообразования и сметного нормирования в строительстве, подготовка предложений о нормативном регулировании в данных сферах.

Первая функция органов государственной власти в области жилищных отношений - установление порядка государственного учета жилищных фондов*(26). Государственному учету подлежат, независимо от формы собственности, жилые и специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, специальные дома для одиноких престарелых, интернаты для инвалидов, ветеранов), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

В соответствии с пунктом 2 постановления Правительства от 10 сентября 2004 г. N 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 ведут Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости и его территориальные органы; техническую инвентаризацию объектов градостроительной деятельности с 1 ноября 2004 г. проводят организации

(органы), аккредитованные Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости в порядке, установленном Министерством экономического развития и торговли.

Органы государственной власти определяют основания признания малоимущих граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма. Порядок предоставления таким гражданам жилых помещений из муниципального жилищного фонда установлен Жилищным кодексом (ч. 2 ст. 49 ЖК РФ).

Малоимущими считаются граждане, признанные таковыми органом местного самоуправления в порядке, установленном законом 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. N 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 г. Москвы*(27) и Санкт-Петербурга.

Другая функция органов государственной власти - определение оснований предоставления жилых помещений по договорам найма специализированных жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов. Эта функция возложена на Правительство России (ч. 2 ст. 92 ЖК РФ). Использование жилого помещения как специализированного жилого допускается только после отнесения его к специализированному жилищному фонду с соблюдением требований и в порядке, которые установлены Правительством. К жилым помещениям специализированного фонда относятся служебные жилые помещения, жилые помещения маневренного фонда, в общежитиях, в домах системы социального обслуживания населения, жилые помещения фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан.

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

- жилищный фонд социального использования,
- специализированный жилищный фонд,
- жилищный фонд коммерческого использования*(28).

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

Вторая функция заключается в определении порядка предоставления жилых помещений специализированного жилищного фонда субъекта Российской Федерации. Органы государственной власти субъектов Российской Федерации определяют лишь порядок предоставления жилых помещений. В соответствии с пунктом 7 ст. 12 Жилищного кодекса основания предоставления жилых помещений по договорам найма специализированных жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов определяют органы государственной власти. Их акты, закрепляющие основания предоставления специализированных жилых помещений по договорам найма, с 1 марта 2005 г. не подлежат применению.

Третья функция органов государственной власти субъектов Российской Федерации 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 предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда. Установление размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению относится к компетенции органов местного самоуправления*(29). Размер

доходов в целях признания гражданина малоимущим (прожиточный минимум) различается в субъектах Российской Федерации и определяется органами государственной власти субъекта*(30).

К иным вопросам компетенции органов государственной власти субъектов Российской Федерации относятся контроль над соответствием коммунальных услуг установленным требованиям (ст. 20 ЖК РФ), выкуп жилого помещения при изъятии земельного участка, где находится дом, для нужд субъектов (ч. 1 ст. 32 ЖК РФ), установление срока учета действий и гражданско-правовых сделок 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).

В соответствии с частью 1 ст. 131 Конституции России местное самоуправление осуществляется в городских, сельских поселениях и на других территориях с учетом исторических и иных местных традиций. Органы местного самоуправления - это выборные и другие органы, наделенные полномочиями решать вопросы местного значения и не входящие в систему органов государственной власти (п. 1 ст. 1 Федерального закона от 28 августа 1995 г. N 154-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации"). В зависимости от уровня муниципального образования, площади, численности жителей и других обстоятельств могут функционировать и другие органы местного самоуправления, в частности: структурные подразделения администрации, занимающиеся вопросами строительства, жилищно-коммунального хозяйства, рынка жилья, инженерной инфраструктуры жилья, архитектуры и градостроительства.

Федеральный закон от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" к функциям органов местного самоуправления относит обеспечение малоимущих граждан, проживающих в поселении и нуждающихся в улучшении жилищных условий, жилыми помещениями, а также организацию строительства и содержания муниципального жилищного фонда, создание условий для жилищного строительства. В состав муниципальной собственности входят муниципальный жилищный фонд и нежилые помещения (ст. 29 Федерального закона от 28 августа 1995 г. N 154-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации"). С 1 января 2006 г. в собственности муниципальных образований находится 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.

Глава 4. Жилое помещение

1. Жилое помещение: понятие и виды

Объекты жилищных прав - это жилые помещения. Жилым признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан, т.е. отвечает установленным санитарным и техническим нормам и иным требованиям законодательства (ч. 2 ст. 15 ЖК РФ). Порядок признания помещения жилым и требования, которым должно оно отвечать, устанавливаются Правительством в соответствии с Жилищным кодексом и другими федеральными законами.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площадей всех частей этого помещения, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас. К жилым помещениям относятся (ст. 16 ЖК РФ) жилой дом и его часть, квартира и ее часть, комната.

Жилым домом признается здание (самостоятельный объект), которое состоит из комнат, 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 и состоящее из одной или нескольких комнат, 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 проживания граждан в жилом доме или квартире. Жилое помещение предназначено для проживания граждан (ст. 17 ЖК РФ).

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

Порядок признания помещения жилым и требования, которым должно оно отвечать, устанавливает Правительство (ст. 15 Жилищного кодекса). 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.

Итак, жилое помещение должно удовлетворять следующим требованиям:

- быть изолированным;
- являться недвижимым имуществом, т.е. объектом, перемещение которого без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (ч. 1 ст. 130 ГК РФ);
- пригодным для постоянного проживания граждан, т.е. соответствовать санитарным и техническим нормам.

Жилое помещение может быть признано непригодным для проживания по основаниям и в порядке, которые установлены Правительством России в постановлении от 4 сентября 2003 г. N 552. Это же постановление утверждает Положение о порядке признания жилых домов (жилых помещений) непригодными для проживания.

Правительство устанавливает и правила содержания общего имущества в многоквартирном доме (ч. 3 ст. 39 Жилищного кодекса).

2. Назначение жилого помещения. Пользование жилым помещением

Пользование жилым помещением не должно нарушать права и законные интересы проживающих в нем граждан и соседей, противоречить требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим и иным требованиям законодательства, должно соответствовать правилам пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством России. 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 срока (ст. 23 Федерального закона от 30 марта 1999 г. N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения")*(31).

Допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан и требования, которым должно отвечать жилое помещение.

Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств. Если собственник использует жилое помещение не по назначению, систематически нарушает права и интересы соседей либо бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, то орган местного самоуправления может предупредить собственника о том, что необходимо устранить нарушения, а если они приводят к разрушению помещения - назначить соразмерный срок для ремонта. Если собственник и после предупреждения продолжает нарушать права и интересы соседей либо использовать жилое помещение не по назначению или без уважительных причин не сделает необходимый ремонт, то суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже с публичных торгов такого помещения и выплате собственнику вырученных от продажи средств, кроме расходов на исполнение судебного решения (ст. 293 ГК РФ).

В жилищном законодательстве больше норм, направленных на защиту жилищных прав пользователей жилых помещений, чем норм об их ответственности. Законодательство некоторых европейских стран 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.

3. Государственная регистрация прав на жилые помещения

В статье 18 ЖК РФ установлено, что право собственности и иные вещные права на жилые помещения подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных Гражданским и Жилищным кодексами и Законом о государственной регистрации прав.

Права на имущество возникают с момента их государственной регистрации, если иное не установлено законом (ч. 2 ст. 8 ГК РФ). В соответствии с частью 1 ст. 131, статьей 216 ГК РФ и с Законом о государственной регистрации прав государственной регистрации подлежат следующие вещные права на жилые помещения: право собственности, хозяйственного ведения, оперативного управления и сервитут.

Государственная и муниципальная собственность - не особые виды вещных прав, а формы собственности, указывающие на принадлежность имущества публичному собственнику - государственному и муниципальному образованию. В этих случаях субъектами права собственности являются Российская Федерация, ее субъекты 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 Российской Федерации учреждения юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним регистрируют права пользования (проживания) жилым помещением лицами, не являющимися собственниками.

Обязательной регистрации подлежат ограничения (обременения) прав - это законодательно закреплено в части 1 ст. 131 ГК РФ и в статье 1 Закона о госрегистрации прав. Поэтому основной аргумент в пользу внесения сведений о правах пользования жильем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним - их обременительный характер для права собственности на жилое помещение.

При решении вопроса о государственной регистрации вещных прав на жилье, установленных статьей 292 ГК РФ, необходимо решить вопрос обязательного отражения в Едином государственном реестре иных жилищных правоотношений: договоров найма и безвозмездного пользования жильем, прав 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. Пределы осуществления права устанавливаются законом, тогда как ограничения основаны на воле собственника или воле судебных органов. По 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 главой 18 ГК РФ не только определено содержание права собственности на жилье, но и установлены пределы осуществления прав, к которым могут быть отнесены и права пользования указанных лиц, сохраняющиеся при переходе права на жилье.

Общая собственность прекращается в результате реального раздела общего имущества или выдела из него доли, осуществляемых по соглашению сосособственников или по решению суда. При этом возникает право личной собственности на конкретную изолированную часть объекта в виде комнат и помещений. Если выделяется доля одного из сосособственников, то другая часть объекта остается в долевой собственности остальных сосособственников. Например, согласно разъяснению, содержащемуся в пункте 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 значения, соответствующих его доле, и влечет за собой прекращение общей собственности на указанную часть строений. При дальнейшем отчуждении собственником

части объекта, переставшего быть общей собственностью, соблюдения преимущественного права покупки не требуется. Если в Едином государственном реестре было зарегистрировано право долевой собственности на целый объект - жилой дом, то после реального раздела сформированный для жилого дома раздел реестра закрывается, открываются новые разделы на каждую часть жилого дома как самостоятельные объекты прав, куда 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 статьи 290 ГК РФ "Общее имущество собственников квартир в многоквартирном доме" и статьи 8 "Права собственности на общее имущество в кондоминиуме. Данные нормы устанавливают законный режим долевой собственности собственников квартир или иных помещений на общие помещения и несущие конструкции дома, электрическое и сантехническое оборудование, находящееся в помещениях 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, и порядок пользования, сохранения и ремонта общего имущества. Особенность доли в праве на общее имущество дома заключается в том, что она не отчуждается от права собственности на квартиру или конкретную часть дома, не подлежит государственной регистрации и автоматически переходит вместе с правом собственности на отдельное помещение, на нее не распространяется право преимущественной покупки. Содержание данного права долевой собственности заключается в пользовании и владении общим имуществом, в участии в соразмерных доле расходах на его содержание.

Право собственности на приобретенное жилье возникает с момента регистрации договора. Речь идет не о государственной регистрации сделки, установленной Гражданским кодексом 1 января 1995 г. и осуществляемой с 31 января 1998 г. по мере поэтапного создания учреждений юстиции в регионах. Регистрация договоров приватизации жилья - это функция органов местного самоуправления, но не учреждений юстиции по государственной регистрации прав.

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

Глава 28 ("Заключение договора") и статья 433 ("Момент заключения договора") ГК РФ вводят государственную регистрацию сделки как дополнительный юридический акт, необходимый для ее заключения. Однако сделки с недвижимостью подлежат государственной регистрации не во всех случаях. Исходя из требований части 1 ст. 164 ГК РФ, содержащей отсылки к статье 131 ГК и Закону о государственной регистрации прав, регистрация сделки необходима в случае, установленном Гражданским кодексом. Если договор не подлежит государственной регистрации, 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 Гражданским кодексом. При этом Законом о приватизации установлен и иной, отличный от Гражданского кодекса 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 частью 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)^{*(32)}.

Момент возникновения права на недвижимость имеет большое значение для определения наследственных прав граждан. Государственной регистрации подлежат не

документы на недвижимость, а возникающие гражданские правоотношения. Поскольку правоспособность гражданина прекращается его смертью (п. 2 ст. 17 ГК РФ), то после смерти гражданина не может быть проведена государственная регистрация ни его права, ни сделки с его участием, так как одним из основных условий законности сделки является право- и дееспособность сторон. В день смерти физического лица утрачивается правосубъектность, открывается наследство, а возникшие при жизни права и обязанности переходят 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 данные документы подтверждают возникновение права при жизни гражданина, то они становятся 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, а государственная регистрация прав наследников проводится на основании выданных нотариусом свидетельств о праве на наследство.

4. Условия и порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение

Перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое допускается, если соблюдаются требования Жилищного кодекса и законодательства о градостроительной деятельности (ст. 22 ЖК РФ).

Статья 22 ЖК РФ ограничивает перевод жилого помещения в нежилое, если:

- доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, предназначенных для этого;
- отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению (например, нет технической возможности оборудовать отдельный вход);
- переводимое помещение является частью жилого помещения (например, несколько комнат в коммунальной квартире);
- собственник переводимого помещения или иной гражданин используют его (помещение) в качестве места постоянного проживания (данное обстоятельство подтверждается выпиской из домовой книги);
- право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц (например, помещение является предметом ипотеки).

Перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается, только если такая квартира расположена на первом этаже дома или выше первого этажа, но помещения, расположенные под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не жилые.

Размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое (п. 2 ч. 3 ст. 288 ГК РФ). Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, определенном жилищным законодательством. Статья 22 ЖК РФ не предусматривает возможности определения оснований и условий перевода жилых помещений в нежилые и наоборот законодательством субъектов Российской Федерации. Нормы статей 12-14 ЖК РФ не относят данный вопрос к компетенции органов государственной власти и местного самоуправления. Пунктом 9 ст. 13 ЖК РФ к их компетенции отнесены иные вопросы. Например, закон Московской области от 16 апреля 2004 г. N 55/2004-ОЗ "О порядке и условиях перевода жилых помещений (жилых домов) в нежилые", принятый постановлением Московской областной Думы от 31 марта 2004 г. N 5/93-П, устанавливает основания и условия перевода жилых помещений в нежилые. В соответствии со статьей 3 закона основанием для перевода жилых помещений (жилых домов) в нежилые является:

- признание жилого помещения (жилого дома) непригодным для проживания в установленном законодательством порядке;
- изменение функционального назначения жилого помещения (жилого дома);
- изменение функционального назначения прилегающей территории или архитектурно-градостроительных норм (требований) в целях повышения уровня благоустройства жилого помещения.

Условия перевода квартиры в нежилое помещение (ст. 4 названного закона) таковы:

- расположение на первом этаже жилого здания жилого помещения, имеющего изолированный вход либо возможность его оборудования;
- расположение жилого помещения на втором этаже жилого здания, если на первом этаже находятся нежилые помещения;
- согласие всех собственников жилого помещения (жилого дома), подлежащего переводу в нежилое, и совершеннолетних членов семьи, постоянно проживающих совместно;
- решение общего собрания жильцов, членов жилищно-строительных кооперативов, жилищных кооперативов и товариществ собственников жилья.

Переводу в нежилые подлежат жилые помещения (жилые дома) по инициативе их собственников и свободные от иных обязательств.

Порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое следующий. Его собственник или уполномоченное им лицо (заявитель) представляет следующие документы в орган местного самоуправления, осуществляющий перевод помещений:

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

Данный перечень закрытый, поэтому орган, занимающийся переводом помещений, не вправе требовать представления других документов, кроме названных выше. Например, в соответствии со статьей 6 закона Московской области от 16 апреля 2004 г. N 55/2004-ОЗ "О порядке и условиях перевода жилых помещений (жилых домов) в нежилые", принятого постановлением Московской областной Думы от 31 марта 2004 г. N 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, выполняющей 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, эксперты-проектировщики и другие специалисты.

На заседание комиссии муниципального образования приглашается собственник жилого помещения (жилого дома). Комиссия муниципального образования в течение одного месяца рассматривает полученное заявление о переводе жилого помещения (жилого дома) в нежилое, изучает представленные документы, проверяет их 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).

Заключение комиссии муниципального образования должно быть мотивировано.

Комиссия муниципального образования направляет в межведомственную комиссию документы и свой акт. 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. N 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 после рассмотрения предоставленных документов органом, осуществляющим перевод помещений, не позднее чем через 45 дней со дня представления этих документов. 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 документа устанавливаются Правительством России.

Орган, осуществляющий перевод помещений, информирует о принятии решения собственников помещений, соседних с теми, которые предполагается перевести в иной статус. Если нужно провести переустройство, перепланировку переводимого помещения или иные работы, необходимые для использования такого помещения в качестве жилого или нежилого, указанный в части 5 ст. 23 ЖК РФ документ должен содержать требование их проведения и перечень иных работ.

Предусмотренный частью 5 ст. 23 ЖК РФ документ подтверждает окончание перевода помещения и служит основанием использования помещения в качестве жилого или нежилого, если для такого использования не требуется проведение его переустройства, перепланировки или иных работ.

Завершение указанных в части 8 ст. 23 ЖК РФ переустройства, перепланировки или иных работ подтверждается актом приемочной комиссии, сформированной органом, осуществляющим перевод помещений. Акт должен быть направлен органом, осуществляющим перевод помещений, в организацию (орган) по учету объектов недвижимого имущества; акт приемочной комиссии является основанием использования переведенного помещения в качестве жилого или нежилого. 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.

5. Отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение

Отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение допускается (ст. 24 ЖК РФ), если не представлены определенные частью 2 ст. 23 ЖК РФ документы или они направлены в ненадлежащий орган, если не соблюдены предусмотренные статьей 22 ЖК РФ условия перевода помещения, если проект переустройства или перепланировки жилого помещения не отвечает требованиям законодательства.

Решение об отказе в переводе помещения должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные частью 1 ст. 24 ЖК РФ. Решение об отказе в переводе помещения выдается или направляется заявителю не позднее чем через три рабочих дня со дня его принятия и может быть обжаловано заявителем в судебном порядке. Перечень оснований отказа является исчерпывающим. Первое основание отказа - непредставление документов, определенных частью 2 ст. 23 ЖК РФ (см. предыдущую [часть](#) "Условия и порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение"). 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 и нежилого помещения в жилое осуществляет орган местного

самоуправления, в который должны быть представлены необходимые документы. Третьим основанием для отказа в переводе жилого помещения в нежилое и наоборот является несоблюдение предусмотренных статьей 22 ЖК РФ условий перевода помещения (см. предыдущую [часть](#) "Условия и порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение").

Кроме того, основанием для отказа в переводе может быть несоблюдение требований Жилищного кодекса и законодательства о градостроительной деятельности, если, например:

- в разряд нежилых переводятся жилые помещения (жилые дома), занимаемые гражданами по договору социального найма;
- жилая площадь в результате перевода помещения в нежилое уменьшается до уровня ниже нормы предоставления жилья с учетом проживающих на данной жилой площади граждан;
- будут нарушены права несовершеннолетних детей, проживающих в переводимом жилом помещении;
- жилые помещения (жилые дома) признаны в установленном порядке аварийными.

Последнее основание отказа - несоответствие проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства (п. 3 ч. 1 ст. 27 ЖК РФ). Ссылки на основания для отказа в переводе помещения должны быть отражены в решении о таком отказе. Решение может быть обжаловано в суд в соответствии с главой 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 или организации стало известно о нарушении их прав и законных интересов, если иное не установлено федеральным законом. Пропущенный по уважительной причине срок подачи заявления может быть восстановлен судом.

6. Понятие и виды переустройства и перепланировки

Условия и порядок переустройства и перепланировки жилых помещений установлены статьями 26-28 ЖК РФ. Акты субъектов Российской Федерации, определяющие условия и порядок переустройства и перепланировки жилых помещений, утратили силу с 1 марта 2005 г., т.е. с момента введения в действие Жилищного кодекса. Например, признан утратившим силу закон г. Москвы от 29 сентября 1999 г. N 37 "О порядке переустройства помещений в жилых домах на территории города Москвы".

Переустройство жилого помещения - это установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, что требует внесения изменений в технический паспорт жилого помещения (ст. 25 ЖК РФ).

Переустройство (переоборудование) жилых помещений может включать:

- установку бытовых электроплит вместо газовых плит или кухонных очагов;
- перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов;
- устройство и переоборудование 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. При перепланировке сохраняется функциональное назначение помещений; переоборудование проводится для приспособления помещений к новому функциональному назначению; реконструктивные работы, в том числе выполняемые в комплексе с перепланировкой и переоборудованием 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 лоджий и балконов, устройство мансардных помещений и т.п.) и подлежащие оформлению и реализации в порядке, установленном для реконструкции жилых домов.

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 тамбуров.

Переоборудование и перепланировка жилых и подсобных помещений в квартирах многоквартирных домов могут проводиться для повышения уровня благоустройства и комфорта проживания.

Порядок и условия проведения переустройства и перепланировки, согласно части 1 ст. 26 ЖК РФ, определяются актами органов государственной власти, в связи с чем с 1 марта 2005 г. акты субъектов Российской Федерации в этой части утратили силу. Ранее вопросы переустройства и перепланировки жилого помещения регулировались статьей 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 пункту 1.6 Постановления Госстроя России от 27 сентября 2003 г. N 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 технического паспорта дома, строения и земельного участка.

Субъекты Федерации устанавливают свои правила переустройства и перепланировки жилых помещений. Например, в соответствии со статьей 6 закона г. Москвы от 29 сентября 1999 г. N 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 разрешения устанавливается по заключению 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 сложное переустройство 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 о переустройстве 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, искажающие архитектурный облик жилых домов (устройство балконов, козырьков, эркеров, превращение в эркеры 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, нарушающие прочность несущих конструкций здания или разрушающие их, ухудшающие сохранность и внешний вид фасадов, нарушающие противопожарные устройства, затрудняющие доступ к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам;
- перепланировка квартир, ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или некоторых 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 без 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 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, наложенные на некоторые мероприятия по переустройству помещений в жилых домах типовых серий, обусловленные их конструктивными особенностями, устанавливаются правительством Москвы.

Переоборудование, переустройство, перепланировка, перевод в нежилой фонд, реконструкция жилища осуществляются в порядке и на условиях, установленных законодательством (ч. 2 ст. 26 закона г. Москвы от 11 марта 1998 г. N 6 "Основы жилищной политики города Москвы"). Таким образом, этот закон разделяет такие понятия, как переоборудование, переустройство и перепланировка. Однако закон г. Москвы от 29 сентября 1999 г. N 37 "О порядке переустройства помещений в жилых домах на территории города Москвы" в понятие "переустройство" включает 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 расположения или размеров помещения, его состава и (или) функционального назначения, а также инженерного оборудования.

В соответствии с распоряжением мэра Москвы от 11 апреля 2000 г. N 378-РМ "О положении о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства в городе Москве" проектная документация - обязательное условие проведения перепланировки помещений.

К проектной документации относится технический паспорт БТИ; пояснительная записка (кроме жилых зданий) об архитектурно-планировочных, конструктивных, технологических решениях, внутреннем инженерном оборудовании, об охране окружающей среды (при необходимости), о противопожарных мероприятиях; генеральный план М 1:500 (кроме жилых зданий); сводный план инженерных сетей (при необходимости); план этажа М 1:100 (М 1:50), в котором должны быть указаны предполагаемые к сносу перегородки, устанавливаемые перегородки, места внутренних стен, где предполагается пробить проемы.

Кроме этого, в документацию входит план этажа М 1:100 (М 1:50), на котором отмечены предполагаемые к переоборудованию внутренние инженерные коммуникации (при необходимости); план этажа М 1:100 (М 1:50) с размещением технологического оборудования (при необходимости); строительный генеральный план (при устройстве стройплощадки); чертежи узлов и деталей; техническое заключение о состоянии объекта; рабочие чертежи строительных и монтажных работ в соответствии с государственными стандартами СПДС (при необходимости).

Основанием 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 наймодателем таких полномочий. Такое полномочие может быть выражено согласием 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, предполагается. 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, доверенностей.

Статья 12 закона г. Москвы от 29 сентября 1999 г. N 37 "О порядке переустройства помещений в жилых домах на территории города Москвы" контроль над соблюдением порядка оформления и проведения переустройства помещений в жилых домах возлагает на управляющих жилыми домами, органы государственной жилищной инспекции и органы исполнительной власти, а также на районные управы.

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, который может быть нанесен жилому дому, его инженерному оборудованию, а в случае необходимости обращаться за содействием в органы государственного контроля.

Должностные лица органов исполнительной власти, районных управ и государственной жилищной инспекции в пределах своих полномочий имеют право 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 проводимыми работами (неправомерность 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, а 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, если есть 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. Часть 1 ст. 222 ГК РФ называет самовольной постройкой жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданные на земельном участке, не отведенном для этих целей, в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без 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: право собственности на самовольную постройку суд может признать 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 (ч. 3 ст. 222 ГК РФ). Помимо сноса, предусмотрено и более мягкое наказание - штраф. Статья 7.21 КоАП РФ от 30 декабря 2001 г. N 195-ФЗ устанавливает, что за порчу жилых домов, жилых помещений, их оборудования, самовольное переоборудование жилых домов и (или) жилых помещений либо использование их не по назначению полагается предупреждение или административный штраф в размере от десяти до пятнадцати минимальных размеров оплаты труда. Самовольная перепланировка жилых помещений в многоквартирных домах влечет наложение административного штрафа в размере от 20 до 25 МРОТ.

7. Основания проведения переустройства и перепланировки

Переустройство и перепланировка жилого помещения должны проводиться с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения (ст. 26 ЖК РФ). Перечень документов в части 2 этой статьи является исчерпывающим. Органы государственной власти Российской Федерации и ее субъектов, органы местного самоуправления не вправе требовать каких-либо иных документов. В противном случае их действия могут быть обжалованы в суд как неправомерные.

Форма заявления о переустройстве или перепланировке должна быть утверждена

Правительством России. 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 его собственник или уполномоченное им лицо в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого или перепланируемого жилого помещения представляет:

- заявление о переустройстве или перепланировке по форме, утвержденной Правительством;
- правоустанавливающие документы на переустраиваемое или перепланируемое жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);
- технический паспорт и подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства или перепланировки переустраиваемого или перепланируемого жилого помещения;
- письменное согласие всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих), занимающих переустраиваемое или перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма (если заявителем является уполномоченный наймодателем на представление предусмотренных настоящим пунктом документов наниматель переустраиваемого или перепланируемого жилого помещения по договору социального найма);
- заключение органа охраны 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 тех, что установлены частью 2 ст. 26 ЖК РФ. Заявителю выдается расписка в получении документов с указанием их перечня и даты получения органом, осуществляющим согласование.

Решение о согласовании или об отказе в согласовании должно быть принято по результатам рассмотрения заявления и иных представленных в соответствии с частью 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 заявителю или направляет по адресу, указанному в заявлении, документ, подтверждающий принятие такого решения. Форма и содержание документа установлены Правительством России. Предусмотренный частью 5 ст. 26 ЖК РФ документ служит основанием проведения переустройства или перепланировки жилого помещения.

8. Отказ в согласовании переустройства или перепланировки

В соответствии со статьей 27 ЖК РФ отказ в согласовании переустройства или перепланировки жилого помещения допускается, если не представлены определенные в части 2 ст. 26 ЖК РФ документы (перечисленные в предыдущей части) или они представлены в ненадлежащий орган, а также если проект переустройства или перепланировки жилого помещения не отвечает требованиям законодательства.

Первое основание состоит в отсутствии каких-либо документов, перечисленных в части 2 ст. 26 ЖК РФ (см. предыдущую [часть](#) "Основания проведения переустройства и перепланировки").

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 частью 2 ст. 26 ЖК РФ. Нарушение этих требований служит причиной отказа в согласовании в соответствии с пунктом 1 ч. 1 ст. 27 ЖК РФ. Дополнительные требования к документам не могут быть предъявлены. Например, орган, проводящий согласование, не вправе требовать согласия всех членов семьи нанимателя, заверенного нотариусом или удостоверенного какими-либо органами.

Второе основание связано с представлением документов в ненадлежащий орган. Согласование переустройства или перепланировки занимается орган местного самоуправления*(33). В сложных случаях перепланировки помещений (например, объединение нескольких квартир по горизонтали или вертикали) окончательные решения принимаются после дополнительного рассмотрения на межведомственных комиссиях административных округов или городской межведомственной комиссии по использованию жилого фонда. Решение межведомственной комиссии района утверждает супрефект, решение межведомственной комиссии административного округа - префект, решение городской межведомственной комиссии - Комитет муниципального жилья.

Третье основание для отказа в согласовании переустройства или перепланировки - несоответствие проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства. Такие требования могут быть предусмотрены в актах, перечисленных в статьях 5 и 8 ЖК РФ. Например, в Постановлении Госстроя России от 27 сентября 2003 г. N 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 граждан дома или квартиры, не допускается.

Запрещается переоборудовать под жилые помещения ванные и душевые комнаты, застраивать пожарные проходы, лестничные клетки, застраивать в домах коридорного типа торцевые (световые) части коридоров, а также переоборудовать под жилые помещения террасы, веранды и лоджии, если это не вызвано изменением архитектурного оформления фасада всего здания.

Решение об отказе в согласовании переустройства или перепланировки жилого помещения должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные частью 1 ст. 27 ЖК РФ. Такое решение выдается или направляется заявителю не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения и может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

9. Завершение переустройства и перепланировки

Срок рассмотрения заявления о переустройстве или перепланировке - один месяц. По окончании переустройства или перепланировки приемочная комиссия, которая формируется органом исполнительной власти, выдавшим разрешение, должна принять объект и проверить соответствие произведенных изменений разрешительной документации. Установленные несанкционированные отступления от согласованных проектных решений передаются в уполномоченный орган, который оценивает их допустимость.

Если фактические изменения переустроенных помещений признаны недопустимыми, органы исполнительной власти, чьи решения были нарушены, принимают меры, чтобы нарушители были привлечены к ответственности в соответствии с законодательством.

Орган местного самоуправления, осуществляющий согласование, направляет акт приемочной комиссии в организацию по учету объектов недвижимого имущества*(34). Межведомственная комиссия, изучив представленные документы и осмотрев объект, принимает решение, которое оформляется протоколом (актом). Решение комиссии считается принятым большинством голосов при наличии кворума. Возражения членов комиссии против предлагаемого решения излагаются письменно и прилагаются к протоколу (акту). Решение межведомственной комиссии может быть обжаловано в двухнедельный срок в вышестоящих межведомственных комиссиях, а при несогласии 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 переоборудования или перепланировки в зависимости от сложности работ, который не должен превышать шести месяцев с момента утверждения решения. Бюро технической инвентаризации вносит изменения в технический паспорт строения после проведения перепланировки помещений и их измерений (обмеров) работниками бюро в натуре, направляет сведения о них

(изменениях) в Комитет муниципального жилья или Комитет по управлению имуществом г. Москвы для внесения в банк данных.

Завершение переустройства или перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии, который должен быть направлен органом, осуществляющим согласование, в организацию (орган) по учету объектов недвижимого имущества (ст. 28 ЖК РФ).

10. Последствия самовольного переустройства и перепланировки

Самовольными считаются переустройство и перепланировка жилого помещения, проведенные без основания, предусмотренного частью 6 ст. 26 ЖК РФ, с нарушением проекта переустройства или перепланировки, представлявшегося в соответствии с пунктом 3 ч. 2 ст. 26 ЖК РФ. Лицо, самовольно переустроившее или перепланировавшее жилое помещение, несет предусмотренную законодательством ответственность.

Собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено или перепланировано, или наниматель такого жилого помещения по договору социального найма обязаны привести это 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 перепланированное или переустроенное жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в указанный в части 3 ст. 29 ЖК РФ срок, то суд по иску органа, осуществляющего согласование (если не принято решение, предусмотренное частью 4 ст. 29 ЖК РФ), принимает решение:

в отношении собственника - продать с публичных торгов жилое помещение и выплатить собственнику вырученные от продажи средства, кроме расходов на исполнение судебного решения, и возложить на нового собственника этого жилого помещения обязанность привести его в прежнее состояние;

в отношении нанимателя жилого помещения по договору социального найма - расторгнуть договор и обязать собственника жилого помещения, являвшегося наймодателем по указанному договору, привести жилое помещение в прежнее состояние.

Орган, осуществляющий согласование, для нового собственника жилого помещения, которое не было приведено в прежнее состояние в установленном частью 3 ст. 29 ЖК РФ порядке, или для собственника, являвшегося наймодателем по расторгнутому в установленном частью 5 ст. 29 ЖК РФ порядку договору, устанавливает новый срок, чтобы привести это помещение в прежнее состояние. Если жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в указанный срок и в порядке, ранее установленном органом, осуществляющим согласование, то жилое помещение должно быть продано с публичных торгов в установленном частью 5 ст. 29 ЖК РФ порядке.

Глава 5. Жилищный фонд

1. Жилищный фонд: понятие и виды

Жилищный фонд - это совокупность всех жилых помещений, находящихся в России, независимо от форм собственности, включая жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, жилые помещения из фондов жилья, используемые 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.

В зависимости от формы собственности жилищный фонд (ч. 2 ст. 19 ЖК РФ) подразделяется на:

частный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, находящихся в

собственности граждан и юридических лиц;

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

муниципальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

В зависимости от целей использования жилищный фонд подразделяется на:

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

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

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

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

2. Частный жилищный фонд

Частный жилищный фонд включает в себя (ч. 2 ст. 19 ЖК РФ):

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;

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.

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, индивидуумами и коллективами, предметов природы, естественных и созданных трудом*(35). 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 адрес*(36). Квартира - это отдельное помещение в жилом доме, используемое исключительно для проживания физических лиц.

Приватизация - это процесс разгосударствления собственности на средства производства, имущество, жилье, землю, природные ресурсы. Приватизация проводится посредством продажи 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 она проводится в юридической форме аренды государственного имущества на длительный срок частными лицами или компаниями; может быть частичной - когда распродается, например, лишь определенная часть акций; может иметь форму денационализации - когда национализированное 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 самоуправления. Одна из форм приватизации - аренда имущества на определенный срок с правом последующего выкупа частными лицами или компаниями. Кроме аренды, используют и иные виды приватизации: распродажу посредством аукциона, денационализацию, распродажу генеральной доли акций (контрольного пакета)*(37). Приватизация различается масштабами, сферами экономической деятельности, видами собственности, способами и формами проведения (продажа, полная или частичная раздача, выкуп, передача), методами (аукцион, конкурсные торги, выкуп работниками предприятия или менеджером).

3. Государственный жилищный фонд

Государственный жилищный фонд включает:

жилищный фонд, состоящий в государственной собственности Российской Федерации, находящийся в хозяйственном ведении или оперативном управлении федеральных предприятий или учреждений (государственные предприятия и учреждения не обладают правом собственности на закрепленное за ними имущество);

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

В странах с федеративным устройством государственная собственность делится на федеральную и субфедеральную, т.е. собственность регионов - субъектов федерации. Провести четкую грань между государственной и общенародной собственностью трудно. Объектами общенародной собственности 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 к государственной собственности, так же, как и государственные предприятия, учреждения, основные виды природных ресурсов, оборонные объекты.

В соответствии с пунктом 2 ст. 216 ГК РФ вещные права на имущество могут принадлежать лицам, не являющимся собственниками этого имущества. Естественно, получать такие права эти лица могут только от собственника (п. 2 ст. 209 ГК РФ). Поэтому возникает вопрос: какому собственнику выгодно передавать свое имущество на подобных условиях? Поскольку до 1990-х гг. государство было собственником основной массы имущества, то при переходе к рыночным отношениям оно (государство), будучи не в состоянии непосредственно хозяйствовать на принадлежащих ему объектах и не желая утратить на них право собственности (и для того, чтобы избежать социальных потрясений от скачкообразного перехода к рынку - в случае продажи или 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 стало важнейшей причиной появления наряду с другими вещными правами права хозяйственного ведения, правовой статус которого определен статьями 294, 295, 299 и 300 ГК РФ.

Право хозяйственного ведения имуществом - это особое ограниченное вещное право. В норме статьи 294 ГК РФ разъясняется сущность юридического статуса права хозяйственного ведения. Лицо, имеющее имущество на праве хозяйственного ведения, владеет, пользуется и распоряжается этим имуществом. Следовательно, законодатель закрепил за лицом, имеющим право хозяйственного ведения имуществом, права, которые характерны для права собственника имущества (п. 1 ст. 209 ГК РФ), т.е. вещные права, которые, хотя и производны от права собственности, не равнозначны правам собственника имущества: они имеют особый, ограниченный правовой статус.

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 (п. 1 ст. 296 ГК РФ). Субъектами данного права теперь могут быть и унитарные (казенные) предприятия, относящиеся к категории коммерческих организаций, 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 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 дает таким юридическим лицам прямые задания по целевому использованию выделенного им имущества (в частности, в утвержденной им смете расходов учреждения). Он устанавливает целевое назначение отдельных частей (видов) имущества, закрепленных за субъектами права оперативного управления, распределяя его (в учетных целях) по специальным фондам. При этом числящееся в одном фонде имущество, включая денежные средства, по общему правилу не может быть использовано на цели, для которых существует другой фонд (при недостатке последнего). Объектом рассматриваемого права выступает 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 лишнее, 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. Однако это обстоятельство не должно ухудшать положение его возможных кредиторов.

4. Муниципальный жилищный фонд

Муниципальный жилищный фонд входит в состав муниципальной собственности (ст. 29 Федерального закона от 28 августа 1995 г. N 154-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации"). Это фонд, находящийся в собственности района, города и их административно-территориальных образований, закрепленный за муниципальными предприятиями и учреждениями на праве хозяйственного ведения или оперативного управления. 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. N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации").

5. Жилищный фонд социального использования

В государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования жилые помещения предоставляются гражданам по договору социального найма (п. 1 ст. 672 ГК РФ). Этот договор - разновидность договора найма жилого помещения, предусмотренного статьей 671 ГК РФ. Из части первой этой статьи следует, что по договору найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель), обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) для проживания жилое помещение за плату во владение и пользование.

Договор социального найма имеет характерные черты, которые отличают его от других договоров. Во-первых, объект такого договора - изолированное жилое помещение (что не обязательно для договора коммерческого найма), которое находится в жилищном фонде социального использования (государственном или муниципальном).

Во-вторых, в качестве наймодателя выступает орган государственной власти Российской Федерации, ее субъекта или местного самоуправления, а в качестве нанимателя - физическое лицо.

В-третьих, 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. Проживающие по договору социального найма жилого помещения совместно с

нанимателем члены его семьи пользуются всеми правами и выполняют все обязанности по договору найма жилого помещения наравне с нанимателем. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения определяется в соответствии с едиными тарифами.

Наконец, договор социального найма носит бессрочный характер.

6. Специализированный жилищный фонд

В специализированный жилищный фонд входят служебные жилые помещения, жилые помещения в общежитиях, в домах системы социального обслуживания населения, жилые помещения маневренного фонда, фондов для временного поселения вынужденных переселенцев, для лиц, признанных беженцами, и жилые помещения, предназначенные для социальной защиты некоторых категорий граждан.

Служебные жилые помещения используются для проживания граждан, связанных трудовыми отношениями с органом государственной власти, органом местного самоуправления, государственным унитарным предприятием, государственным или муниципальным учреждением, проходящих службу, назначенных на государственную должность Российской Федерации или ее субъекта либо избранных на выборные должности в органы государственной власти или местного самоуправления. Служебный жилищный фонд формируется за счет жилищного фонда органов внутренних дел, органов федеральной службы безопасности, органов по контролю над оборотом наркотических средств и психотропных веществ, таможенных органов и внутренних войск Министерства внутренних дел, а также помещений, выделяемых органами исполнительной власти для сотрудников (военнослужащих), содержащихся на средства бюджетов всех уровней.

Обязанность предоставлять служебное помещение, особенности его предоставления и освобождения установлена федеральными законами и другими нормативными правовыми актами. Например, статья 15 Федерального закона от 27 мая 1998 г. N 76-ФЗ "О статусе военнослужащих" предусматривает, что военнослужащим - гражданам, проходящим военную службу по контракту, и совместно проживающим с ними членам их семей - не позднее трехмесячного срока со дня прибытия на новое место военной службы предоставляются служебные жилые помещения по нормам и в порядке, которые определены 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, если же такой возможности нет - в других близлежащих населенных пунктах. Названным выше 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 дольше 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 Совета Министров РСФСР от 11 августа 1988 г. N 328; Типовым положением о студенческом общежитии образовательного учреждения высшего и среднего профессионального образования Российской Федерации, утвержденным постановлением Госкомвуза России от 31 мая 1995 г. N 4; Положением об общежитиях для лиц, которые страдают психическими расстройствами или утратили социальные связи, утвержденным постановлением Правительства России от 25 мая 1994 г. N 522; Санитарными правилами устройства, оборудования и содержания общежитий для рабочих, студентов, учащихся средних специальных учебных заведений и профессионально-технических училищ, утвержденных Главным государственным санитарным врачом СССР 1 ноября 1988 г. N 4719, и другими нормативными правовыми актами в части, не противоречащей Жилищному кодексу.

Общежития предназначаются для проживания рабочих, служащих, студентов, учащихся и других граждан в период работы или учебы, для одиноких граждан или семей, преимущественно молодых.

В студенческих общежитиях (студенческих городках) образовательного учреждения высшего и среднего профессионального образования Российской Федерации на период

обучения размещаются иногородние студенты, аспиранты, докторанты, стажеры, слушатели подготовительных отделений институтов и факультетов повышения квалификации и других форм послевузовского и дополнительного профессионального образования.

В отдельных случаях учебные заведения вправе принять решение 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 заведении. Проживание в общежитии носит временный характер. Общежитие 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 помещения.

На время проведения капитального ремонта или реконструкции по договору найма предоставляется жилое помещение маневренного фонда. Наниматель и члены его семьи переселяются в жилое помещение маневренного фонда, а затем обратно, в отремонтированное жилье, за счет наймодателя (ч. 1 ст. 88 ЖК РФ). Законодатель не предусматривает возможности для переселения собственников жилых помещений дома, подлежащего капитальному ремонту или реконструкции*(38).

7. Индивидуальный жилищный фонд

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

Большинство участников гражданских, в том числе жилищных, правоотношений составляют граждане. Однако, чтобы быть субъектами того или иного правоотношения, они должны обладать право- и дееспособностью. В соответствии со статьей 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 от 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 совершать различные сделки, не нарушающие права других лиц (сделкоспособность), и нести ответственность за совершение неправомерных действий (деликтоспособность). Так же как и правоспособность, дееспособность не зависит от пола, социального положения, отношения к религии, но зависит от возраста гражданина и состояния его психического здоровья.

Легальное определение юридического лица закреплено в части 1 ст. 48 ГК РФ: юридическим лицом признается организация, которая имеет в собственности, хозяйственном ведении или оперативном 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.

8. Жилищный фонд коммерческого использования

Жилищный фонд коммерческого использования - совокупность жилых помещений, которые их собственники предоставляют гражданам для проживания на условиях возмездного пользования или по иным договорам во владение и (или) в пользование.

В отличие от индивидуального жилищного фонда, жилые помещения в фонде коммерческого использования предназначены для извлечения прибыли, о чем заключаются договоры возмездного пользования. Жилищный фонд коммерческого использования может принадлежать на праве собственности и частным лицам, и публичным образованиям. Жилищный фонд, в том числе коммерческого использования, подлежит государственному учету в порядке, установленном Правительством России (ст. 4, 19 ЖК РФ). Государственный

учет жилищного фонда должен предусматривать проведение технического учета, в том числе техническую инвентаризацию и паспортизацию (с оформлением технических паспортов жилых помещений - документов, содержащих техническую и иную информацию о жилых помещениях, связанную с обеспечением соответствия жилых помещений установленным требованиям).

9. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда

Жилищный фонд подлежит государственному учету в порядке, установленном Правительством России. Постановление Правительства от 13 октября 1997 г. N 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, интернаты для инвалидов, ветеранов и другие), квартиры, служебные жилые и иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания. Основная задача государственного учета жилищного фонда в России - получение информации о местоположении, количественном и качественном составе, техническом состоянии, уровне благоустройства, стоимости объектов жилищного фонда и изменении этих показателей. Учету в БТИ подлежат жилые здания (помещения), построенные и принятые в эксплуатацию и включенные в жилищный фонд. Основой государственного учета является технический учет - проведение технической инвентаризации и регистрации документов об обязанностях правообладателей содержать жилые строения и помещения.

Государственный учет жилищного фонда в России включает в себя технический (оперативный), официальный статистический и бухгалтерский учет.

Технический учет проводится независимо от принадлежности жилищного фонда по единой для Российской Федерации системе учета и включает техническую инвентаризацию и регистрацию документов об обязанностях правообладателей содержать жилые строения и помещения. 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 России от 4 декабря 1997 г. N 17-127 "О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации", Инструкцией о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной приказом Минземстроя России от 4 августа 1998 г. N 37, постановлением Правительства России от 4 декабря 2000 г. N 921 "О государственном техническом учете и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов градостроительной деятельности".

Технический паспорт жилого помещения (квартиры) содержит сведения о принадлежности, экспликацию площади квартиры, техническое описание и стоимость квартиры.

Государственный учет жилого помещения имеет важное практическое значение. Если помещение не учтено в составе жилищного фонда, то к отношениям, возникающим применительно к данному помещению, не применяются нормы жилищного законодательства, в частности нормы о проживании, вселении, выселении.

Государственный контроль осуществляют органы государственной власти Российской Федерации и ее субъектов в соответствии с компетенцией, предусмотренной статьями 12 и 13 ЖК РФ. Контроль над 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 России 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 Главный государственный жилищный инспектор, его заместители, государственные жилищные инспекторы и руководители государственных жилищных инспекций субъектов Федерации и их заместители.

Органы государственного контроля вправе налагать административные взыскания в

соответствии с законодательством об административных правонарушениях, состоящим из Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях и принимаемых в соответствии с ним законов субъектов Федерации об административных правонарушениях.

10. Порядок страхования жилых помещений

Чтобы гарантировать возмещение убытков, связанных с утратой (разрушением) или повреждением жилых помещений, в соответствии с законодательством (ст. 21 ЖК РФ) проводится страхование жилых помещений. Отношения по страхованию регулируются не только федеральным законодательством, но и законодательством субъектов Федерации. Это не вполне соответствует пункту "о" ст. 71 Конституции, предусматривающей, что гражданское законодательство, в том числе законодательство о страховании, находится в исключительном ведении России. Следовательно, субъекты Федерации не могут принимать акты, содержащие нормы о страховании, однако на практике даже муниципальные образования принимают подобные акты.

Законодатель не установил обязательного страхования жилых помещений, что соответствует части 1 ст. 935 ГК РФ, в соответствии с которым на указанных в Кодексе лиц может быть возложена обязанность страховать жизнь, здоровье или имущество других определенных в законе лиц на случай причинения вреда их жизни, здоровью или имуществу.

Страхование имущества, находящегося в собственности гражданина, в том числе жилых помещений, - это не обязательный вид страхования и не влечет последствий, установленных в статье 937 ГК РФ для случаев нарушения правил об обязательном страховании, что подтверждено Определением Судебной коллегии Верховного Суда России от 12 февраля 1999 г. В соответствии с частью 3 ст. 935 ГК РФ допускается установление в законе обязанности страховать имущество страхователя, но только 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 Гражданский кодекс не содержит. На гражданина может лишь возлагаться обязанность страховать свою гражданскую ответственность перед другими лицами.

Приказом Госстроя России от 28 июня 2000 г. N 149 "Об утверждении Рекомендаций по дальнейшему развитию страхования в жилищно-коммунальном комплексе" предусматриваются следующие виды страхования жилых помещений (или сочетание нескольких):

- страхование жилищного фонда или жилого помещения его собственником;
- страхование жилого помещения его владельцем, нанимателями;
- страхование ответственности собственника (владельца, пользователя) жилищного фонда (жилого помещения); 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);
- 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, просачивание воды через кровлю или 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 в соответствии с постановлением правительства Москвы от 15 августа 1995 г. N 694 "О системе страхования в городе Москве жилых помещений" последовательно развивается социально ориентированный комплекс мер, направленных на защиту имущественных интересов и жилищных прав москвичей с использованием механизмов страхования. Государственное учреждение города Москвы "Городской центр жилищного страхования" - уполномоченная правительством Москвы организация, которая претворяет в жизнь систему страховой защиты жилищного фонда города*(39). 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. N 821-ПП, цель системы страхования - защита имущественных интересов собственников жилья и жилищных прав пользователей жилых помещений, нарушенных случайными неблагоприятными обстоятельствами, а также обеспечение сохранности жилищного фонда города. Страхование жилых помещений с учетом гарантируемых правительством Москвы мер защиты жилищных прав граждан, проживающих в этих жилых помещениях, проводится на принципе добровольности и не ограничивает права граждан на страхование на иных условиях.

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

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

Объект страхования - жилое помещение (квартира, комната), в том числе 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. Страхованию подлежат жилые помещения, расположенные в домах жилищного фонда города, на содержание которых выделяются дотации из бюджета города Москвы.

Объектами страхования не могут быть жилые помещения, признанные в установленном порядке аварийными, имеющие физический износ более 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. Не подлежат страхованию и те жилые помещения, на которые обращено взыскание по обязательствам, подлежащие конфискации, в отношении которых в предусмотренных законом случаях прекращены права найма или собственности.

Положение о системе страхования в городе Москве жилых помещений страховыми случаями признает повреждение или уничтожение застрахованного жилого помещения в результате следующих событий:

пожара (воздействия пламени, дыма, высокой температуры при пожаре), в том числе возникшего вне застрахованного помещения, или в результате его ликвидации;

взрыва газа, применяемого в системах газоснабжения жилых строений для бытовых надобностей, в том числе происшедшего вне застрахованного жилого помещения;

сильного ветра (свыше 20 м/сек), урагана, смерча, шквала и сопровождающих их атмосферных осадков;

аварий*(40) систем отопления, водопровода, канализации, внутренних водостоков

(включая места сопряжения водоприемных воронок с кровлей), в том числе происшедших вне застрахованного жилого помещения.

Повреждение (уничтожение) застрахованного жилого помещения, наступившее вследствие проведения правомерных действий по ликвидации аварий систем отопления, водопровода, канализации, внутренних водостоков приравнивается к повреждению (уничтожению) жилого помещения вследствие самих аварий этих систем.

К водопроводным, отопительным, канализационным системам относятся системы коммунального водо-, теплоснабжения и канализации, включающие разрешенные строительными нормами и правилами для применения в инженерных сетях трубопроводы, элементы, устройства, оборудование, приборы.

Не относятся к указанным системам:

бытовые водопотребляющие устройства;

приборы от стиральных и посудомоечных машин, 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 с нарушением установленного порядка переустройства жилых помещений.

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. N 821-ПП, правительство Москвы наравне со страховщиком несет ответственность за возмещение убытков в виде выплат страховых субсидий.

Страховая субсидия - целевые бюджетные средства, предназначенные для оплаты материалов и работ, необходимых для восстановления поврежденного жилого помещения. При нецелевом использовании страхователем средств он может быть лишен права на получение страховой субсидии.

Величина страховой субсидии при повреждении жилого помещения в результате страхового случая рассчитывается 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 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, а 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 столичными правовыми актами, 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 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.

Если страховщик признает наступление страхового случая и ему выплачивается страховое возмещение, то материалы страхового расследования он (страховщик) передает 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 в его осмотре и составлении акта обязательно участвует представитель этого учреждения.

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. При этом изменение процента износа конструктивных элементов и элементов отделки квартиры за время действия договора не учитывается. Не учитываются и 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 исполнения обязательств правительства Москвы служат договоры, заключенные 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 городе Москве жилых помещений, утвержденным постановлением правительства Москвы от 1 октября 2002 г. N 821-ПП.

"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. "Городской центр жилищного страхования" вправе запросить у страхователя, страховщика и компетентных органов дополнительные документы, необходимые для принятия решения.

Страховая субсидия выплачивается по безналичным расчетам и поступает на счет страхователя (выгодоприобретателя) или по его поручению специализированной подрядной организации, производящей восстановительный ремонт квартиры на основании договора со страхователем (выгодоприобретателем).

При уничтожении жилого помещения 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 перечисляет денежные средства в размере страховой суммы в бюджет города Москвы.

Размер страховой субсидии в каждом страховом случае (включая расходы, целесообразно произведенные страхователем для предотвращения или уменьшения ущерба, нанесенного 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), то принятие решения о возмещении убытков в части ответственности правительства Москвы приостанавливается до окончания расследования или постановления суда.

При получении страхователем полного или частичного возмещения убытков от лица, виновного в их причинении, Государственное учреждение города Москвы "Городской центр жилищного страхования" освобождается от обязанности возмещать их в размере, равном полученному страхователем возмещению убытков от виновного лица (пропорционально установленной доле ответственности). Если возмещение убытков по договору страхования произведено, то страхователь обязан вернуть учреждению средства в размере страховой субсидии.

Условия страхования жилых помещений по договорам, заключенным с 1 января 2003 г., изменились следующим образом:

- размер ежемесячного страхового взноса увеличился 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%.

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

1. Права и обязанности собственника жилого помещения

Характерной чертой законодательства Российской Федерации является то, что правовое положение и особенности оборота жилой недвижимости регулируются несколько differently от всех остальных видов недвижимости. Существует два основополагающих нормативных акта, посвященных регулированию оборота жилой недвижимости, - Гражданский кодекс [*\(41\)](#) и Жилищный кодекс, 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 N 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 дел судами Российской Федерации. В 2001 г. заметно обострился интерес отечественных юристов к нормам о защите прав собственника по статье 1 Протокола N 1 к Европейской конвенции по правам человека. Одновременно с появлением публикаций на эту тему ссылки на статью 1 Протокола N 1 стали довольно часто встречаться в исковых заявлениях, жалобах, других процессуальных документах. Согласно статье 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 над 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. Переход и возникновение права собственности на жилые помещения подлежит 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, Российской Федерации и ее субъектов, 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: 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. Собственник самостоятельно несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, а также риск случайной гибели или повреждения своего имущества, если иное не предусмотрено законом или договором. Кроме того, собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему), однако это не означает перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан управлять 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). 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)[*\(42\)](#).

Правомочие пользования - основанная на законе возможность эксплуатации, хозяйственного или другого использования имущества путем извлечения из него полезных

своих, 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 одновременного владения им.

Правомочие распоряжения - это юридически обеспеченная возможность определить судьбу вещи путем совершения в отношении нее юридических актов. 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. Намного сложнее юридически квалифицировать действия собственника в отношении вещи, когда он уничтожает вещь, ставшую ему ненужной, 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, совершая одностороннюю сделку, поскольку воля собственника направлена на отказ от права собственности. Но если право собственности прекращается в результате однократного использования вещи, то воля собственника направлена не на то, чтобы прекратить право собственности, а на то, чтобы извлечь из вещи ее полезные свойства. Поэтому в данном 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 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 недвижимости (п. 1 ст. 551 ГК РФ).*(43)

Переход прав собственности на жилое помещение от бывшего к новому владельцу (отчуждение) может производиться несколькими способами. Например, посредством следующих сделок с жилым помещением: купли-продажи, дарения, мены, ренты, передачи 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, в том числе право собственности, 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, в порядке наследования, при новом строительстве). Подтверждают право собственности на жилое помещение правоустанавливающие документы, состав которых зависит от того, каким образом жилое помещение получено в собственность.

Собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами использования, которые установлены Жилищным кодексом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества, в том числе и жилого, любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц (ст. 209 ГК РФ):

отчуждать свое имущество в собственность другим лицам (например, по договорам купли-продажи, дарения, мены, ренты, а также по завещанию);

передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом (например, сдавать жилое помещение внаем);

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 статьей 30 ЖК РФ собственник жилого помещения вправе предоставить во владение или в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договоров найма, безвозмездного пользования или на ином законном основании, а юридическому лицу - на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований гражданского и жилищного законодательства.

Собственник обязан поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допускать бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями и содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником жилого помещения

К членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с ним в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, дети и родители (ст. 31 ЖК РФ). Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и, в исключительных случаях, иные граждане могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены им в качестве членов своей семьи.

Члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника обязаны использовать жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Дееспособные члены семьи собственника несут солидарную с ним ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования 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 осуществлять гражданские права, создавать для себя гражданские обязанности и исполнять их. Она включает в себя способность гражданина к совершению им различных сделок, не нарушающих права других лиц (сделкоспособность) и способность нести ответственность за совершение правонарушений (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 его психического здоровья. Поэтому у всех граждан она может быть различной.

В зависимости от указанных обстоятельств законом предусмотрена полная дееспособность гражданина, дееспособность в возрасте от 14 до 18 лет, от 6 до 14 лет, недееспособность и ограниченная дееспособность.

Полная дееспособность гражданина возникает при наступлении совершеннолетия, т.е. достижения восемнадцатилетнего возраста. С этого момента он самостоятельно и сознательно приобретает и совершает разрешенные законом действия по поводу имущественных и личных неимущественных прав, несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых им различных обязательств.

В некоторых случаях законом установлено правило, согласно которому отдельные граждане могут приобретать полную дееспособность и до достижения ими совершеннолетия. Например, гражданин, не достигший восемнадцати лет, приобретает дееспособность в полном объеме в двух случаях:

со времени, когда законом допускается вступление в брак до достижения восемнадцати лет (п. 2 ст. 21 ГК РФ);

когда несовершеннолетний, достигший шестнадцати 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 и с согласия обоих родителей несовершеннолетнего, а при отсутствии такого согласия - по решению суда. Законные представители эмансипированного несовершеннолетнего не несут ответственности по обязательствам, принятым им на себя, 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 части 4 ст. 31 ЖК РФ не распространяется на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения, если в момент приватизации жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, если иное не установлено законом или договором.

В случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования 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 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, то право пользования жилым помещением, принадлежащим указанному собственнику, может быть сохранено за бывшим членом его семьи на определенный срок по решению суда. При этом суд вправе обязать собственника жилого помещения обеспечить иным жилым помещением бывшего супруга и других членов его семьи, в чью пользу собственник исполняет алиментные обязательства, по их требованию.

По истечении срока пользования жилым помещением, установленного решением суда, право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи. До истечения этого срока право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается одновременно с прекращением права собственности на 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, исполняет обязанности и несет ответственность, предусмотренные жилищным законодательством, а гражданин, пользующийся жилым помещением на основании соглашения с собственником данного помещения, - в соответствии с условиями соглашения.

3. Пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу

Гражданин, которому по завещательному отказу предоставлено право пользоваться жилым помещением в течение указанного в завещании срока, пользуется жилым помещением наравне с его собственником (ст. 33 ЖК РФ).

Завещатель вправе (ст. 1137 ГК РФ) 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 завещательным отказом. Предметом завещательного отказа может быть:

передача отказополучателю в собственность, во владение на ином вещном праве или в пользование вещи, входящей в состав наследства;

передача отказополучателю входящего в состав наследства имущественного права;

приобретение для отказополучателя и передача ему иного имущества;

выполнение для него определенной работы или оказание ему определенной услуги;

осуществление в пользу отказополучателя периодических платежей.

Например, на наследника, к которому переходит жилой дом, квартира или иное жилое помещение, завещатель может возложить обязанность предоставить другому лицу на период жизни этого лица или на иной срок право пользования помещением или его определенной частью. При последующем переходе права собственности на имущество, входившее в состав наследства, к другому лицу право пользования этим имуществом, предоставленное по завещательному отказу, сохраняет силу*(44).

По истечении установленного завещательным отказом срока пользования жилым помещением право пользования им у гражданина прекращается, за исключением случаев, если право пользования данным жилым помещением возникло на ином законном основании. Дееспособный гражданин, проживающий в жилом помещении, предоставленном по

завещательному отказу, несет солидарную с собственником жилого помещения ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не предусмотрено соглашением между собственником и гражданином.

Гражданин, проживающий в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу, вправе потребовать государственной регистрации права пользования жилым помещением, возникающего из завещательного отказа.

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 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, но стоимость общего объема содержания в месяц не может быть менее двух минимальных размеров оплаты труда. 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 статьей 34 ЖК РФ гражданин, проживающий в жилом помещении на основании договора пожизненного содержания с иждивением, пользуется жилым помещением на условиях, которые предусмотрены статьей 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 его собственником;
- несет солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не предусмотрено соглашением между собственником и гражданином.

Глава 7. Общее имущество собственников в многоквартирном доме

1. Право собственности на общее имущество собственников в многоквартирном доме

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности:

помещения в доме, не являющиеся частями квартир - 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 не несущие 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 дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на этом 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 доме. Уменьшение размера общего имущества

возможно только с согласия всех собственников помещений данного дома путем его реконструкции.

По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании, объекты общего имущества могут быть переданы в пользование иным лицам, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен 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 Жилищного кодекса. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения, и собственниками помещений в многоквартирном доме. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

2. Порядок определения и приобретения долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади этого помещения (ч. 1 ст. 37 ЖК РФ). Названная доля 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 этого помещения.

Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

- осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, 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.

3. Содержание общего имущества в многоквартирном доме

Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества (ч. 1 ст. 39 ЖК РФ). Доля обязательных расходов на содержание общего имущества, 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 России.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом (ст. 44 ЖК РФ). К его относится:

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;

принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им, о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме;

выбор способа управления многоквартирным домом;

другие вопросы, отнесенные Жилищным кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание. Сроки и порядок его проведения, порядок уведомления о принятых

им решениях устанавливаются общим собранием (ст. 45 ЖК РФ). Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными, они могут быть созваны по инициативе любого из собственников.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание.

Собственник, по чьей инициативе созывается общее собрание, 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 должно быть направлено каждому собственнику помещения заказным письмом, если решением общего собрания не предусмотрен иной способ, или вручено каждому собственнику под роспись либо размещено в помещении данного дома, доступном для всех собственников.

В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны:

сведения о лице, по чьей инициативе созывается собрание, и форма проведения - собрание или заочное голосование;

дата, место, время проведения собрания или, в случае проведения собрания в форме заочного голосования, дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

повестка дня собрания;

порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут обсуждаться на собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

В соответствии со статьей 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 пунктами 1-3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием.

Общее собрание не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня, изменять повестку дня собрания. Решения, принятые общим собранием, и итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме тем собственником, по чьей инициативе было созвано такое собрание. Он размещает сообщение в доступном для всех месте не позднее десяти дней со дня принятия решений. Протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решения собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением собрания. Решение общего собрания, принятое в установленном Жилищным кодексом порядке, обязательно для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех, которые не участвовали в голосовании.

Собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение общего собрания, принятое с нарушением требований Жилищного кодекса, в случае, если он не принимал участия в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление об обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не существенны и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков собственнику.

В многоквартирном доме, все помещения в котором принадлежат одному собственнику, решения по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принимаются этим собственником единолично и оформляются в письменной форме.

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) - заочным голосованием (ст. 47 ЖК РФ). Принявшими участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники, чьи решения получены до даты окончания их приема.

В решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- данные о лице, участвующем в голосовании;
- сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в многоквартирном доме;
- решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

Правом голосования на общем собрании обладают собственники помещений дома (ст. 48 ЖК РФ). Они (собственники) могут голосовать лично или через своего представителя. Последний действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов государственных органов или органов местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 ст. 185 ГК РФ или удостоверена нотариально.

Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

4. Изменение границ помещений в многоквартирном доме

Собственник помещения в многоквартирном доме, приобретая в собственность помещение, смежное с принадлежащим ему на праве собственности помещением, вправе объединить их в одно помещение в порядке, установленном главой 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 помещений в случае, если изменение или раздел не приводят к изменению границ других помещений, границ и размера общего имущества в многоквартирном доме или изменению долей в праве общей собственности на общее имущество в этом доме (ст. 40 ЖК РФ). Поскольку лицо не может быть принудительно лишено права собственности, для совершения указанных действий необходимо согласие всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Положения части 2 ст. 40 ЖК РФ распространяются 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 дома, на такие реконструкцию, переустройство или перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений многоквартирного дома.

5. Содержание общего имущества в коммунальной квартире

(ст. 43 ЖК РФ) Собственники комнат в коммунальной квартире несут бремя расходов на содержание общего имущества в данной квартире. Ст. 249 ГК РФ обязывает каждого участника долевой собственности соразмерно с его долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также нести издержки на его содержание и сохранение. Собственник комнат в коммунальной квартире несет расходы на содержание общего имущества пропорционально размеру общей площади комнаты, принадлежащей ему на праве собственности.

В соответствии с пунктом 12 постановления Правительства России от 30 июля 2004 г. N 392 "О порядке и условиях оплаты гражданами жилья и коммунальных услуг" размеры

платы за содержание и ремонт жилья определяются как произведение цены на общую площадь жилого помещения. Размер платы за проживание в коммунальных квартирах и отдельных комнатах в общежитиях определяется как произведение цены на жилую площадь занимаемых жилых помещений.

В квартирах, где проживают несколько нанимателей, кухня, ванная и туалетная комнаты, коридоры и подсобные помещения являются местами общего пользования (п. 12-14 Правил пользования жилыми помещениями), поэтому все жильцы коммунальных квартир имеют равные права и обязанности по пользованию указанными помещениями и оборудованием, установленным в них. Порядок пользования и очередность уборки этих помещений устанавливаются по взаимному соглашению нанимателей. По соглашению распределяются и общие расходы на освещение, телефон коллективного пользования, отопление, газ (в квартирах, где расчеты за газ производятся по счетчику), за ремонт мест общего пользования. Если соглашения нет, то расходы распределяются следующим образом:

а) плата за электроэнергию в жилых комнатах при общем счетчике - пропорционально мощности световых точек и бытовых электроприборов каждого 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, поднанимателей, временных жильцов и других лиц, проживающих в квартире более месяца).

Споры между жильцами в квартире, где проживают несколько нанимателей, связанные с распределением общих расходов на оплату коммунальных услуг, о порядке пользования местами общего пользования, рассматриваются судом. 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, 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 квартире, используемые для обслуживания более одной комнаты (ст. 41 ЖК РФ). Изменить размер общего имущества в коммунальной квартире можно только с согласия всех собственников комнат в коммунальной квартире путем ее переустройства или перепланировки.

6. Порядок определения долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире

Право общей долевой собственности на общее имущество коммунальной квартиры возникает в силу приобретения комнаты 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 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 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 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 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 общее имущество предшествующего собственника комнаты.

Собственник комнаты в коммунальной квартире не вправе:

осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в данной квартире;

отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в квартире, совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанную комнату.

При продаже комнаты в коммунальной квартире собственники остальных комнат имеют преимущественное право покупки отчуждаемой комнаты в порядке и на условиях, которые установлены Гражданским кодексом.

В отличие от осуществления права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, собственник 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 статьей 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 продажи с публичных торгов.

Продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу, указать цену и другие условия, 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 поданы документы, подтверждающие, что продавец доли в письменной форме известил остальных участников долевой собственности о намерении продать свою комнату, указав цену и другие условия продажи. К заявлению о государственной регистрации могут прилагаться документы, подтверждающие отказ остальных собственников комнат коммунальной квартиры 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. 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 в день подачи заявления о государственной регистрации такой срок не истек. Уступка преимущественного права покупки доли не допускается.

Глава 8. Предоставление жилого помещения по договору социального найма

1. Основания, порядок и норма предоставления жилого помещения

Малоимущим гражданам, признанным нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, жилые помещения муниципального жилищного фонда по договорам социального найма предоставляются в установленном Жилищным кодексом порядке.

Малоимущие граждане - это граждане, признанные таковыми органом местного самоуправления в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению.

Жилые помещения жилищного фонда Федерации или ее субъекта по договорам социального найма предоставляются иным определенным федеральным законом или законом субъекта категориям граждан, признанных по основаниям, установленным Жилищным кодексом, федеральным законом или законом субъекта Федерации, нуждающимися в жилых помещениях. Если иной порядок не предусмотрен федеральным законом или законом субъекта Федерации, то жилые помещения предоставляются в установленном Жилищным кодексом порядке. Категориям граждан, указанным в норме части 3 ст. 49 ЖК РФ, по договорам социального найма могут предоставляться жилые помещения муниципального жилищного фонда органами местного самоуправления, если эти органы наделены государственными полномочиями на обеспечение указанных категорий граждан жилыми помещениями. До вступления в силу Жилищного кодекса, т.е. до 1 марта 2005 г., жилые помещения по договору социального найма могли предоставляться не только малоимущим, но и другим гражданам, нуждающимся в жилых помещениях.

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 (ст. 6 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации"). Однако граждане, принятые на учет до 1 марта 2005 г., сохраняют право состоять на данном учете до получения жилых помещений по договорам социального найма. Они снимаются с учета, если утрачивают основания, которые до введения в действие Жилищного кодекса давали им право на получение жилых помещений по договорам социального найма. Новые основания и ограничения, которые предусмотрены Жилищным кодексом, 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 по договорам социального найма не предоставляются иностранным гражданам, лицам без гражданства, если международным договором России не предусмотрено иное.

Ранее статья 38 Жилищного кодекса РСФСР устанавливала норму жилой площади в размере 12 квадратных метров на одного человека. Эта норма была предельным размером предоставляемой жилой площади. На практике жилое помещение предоставляется гражданам Российской Федерации в размере от 9 до 12 кв. м. В некоторых регионах предоставление жилья осуществлялось по общей площади, в качестве "социальной нормы площади жилья".

Действующее законодательство предусматривает следующие виды жилищных норм:

- норма предоставления (норма предоставления жилой площади по договору социального найма);

- учетная норма (норма для принятия на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий);

- социальная норма (стандарт социальной нормы для расчета компенсаций по оплате жилья коммунальных услуг).

Норма предоставления площади жилого помещения по договору социального найма - это минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма (ч. 1 ст. 50 ЖК РФ). Норма предоставления устанавливается органом местного самоуправления в зависимости от достигнутого в муниципальном образовании уровня обеспеченности жилыми помещениями, предоставляемыми по договорам социального найма, и других факторов.

Например, согласно статье 12 закона г. Москвы от 11 марта 1998 г. N 6 "Основы жилищной политики города Москвы", а также пункту 5 Положения о порядке улучшения жилищных условий граждан в городе Москве, утвержденного постановлением Московской городской Думы от 31 января 2001 г. N 12, норма предоставления жилого помещения в Москве (социальная норма) составляет 18 кв. м общей площади на одного человека, а норма постановки на учет для улучшения жилищных условий - 10 кв. м общей площади на каждого проживающего. Федеральными законами, законами субъектов Федерации, устанавливающими порядок предоставления жилых помещений по договорам социального найма категориям граждан, указанным в части 3 ст. 49 ЖК РФ, 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.

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. Иные нормы предоставления определены статьей 15 Федерального закона от 27 мая 1998 г. N 76-ФЗ "О статусе военнослужащих": офицеры в воинских званиях полковника, 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. N 181-ФЗ "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации" постановлением Правительства России от 28 февраля 1996 г. N 214 утвержден Перечень заболеваний, дающих инвалидам, страдающим ими, право на дополнительную жилую площадь в виде отдельной комнаты.

2. Учетная норма площади жилого помещения

Учетная норма площади жилого помещения - это минимальный размер площади жилого помещения, на основании 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 размера 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, 15 кв. м - для квартир коммунального заселения и гостиничного типа (п. 4, 5 ст. 2 закона г. Москвы от 15 января 2003 г. N 22 "Об улучшении жилищных условий жителей города Москвы"). Федеральный стандарт социальной нормы площади жилья (для определения размера оплаты жилья и коммунальных услуг) определяется 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 одиноких граждан. Органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе устанавливать региональные стандарты социальной нормы площади жилья и делегировать такое право органам местного самоуправления. Однако при перераспределении средств федерального бюджета между субъектами Российской Федерации Правительство России руководствуется федеральным стандартом (Указ Президента России от 28 апреля 1997 г. N 425 "О реформе жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации").

Определение учетной нормы и нормы предоставления имеет важное юридическое значение. Например, согласно части 1 ст. 80 Жилищного кодекса, наймодатель вправе запретить проживание временных жильцов, если после их вселения общая площадь жилого помещения на каждого проживающего составит для отдельной квартиры менее учетной нормы, а для коммунальной квартиры - менее нормы предоставления; в соответствии со статьей 81 Жилищного кодекса наниматель по договору социального найма имеет право на предоставление жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого жилого помещения при условии, что площадь занимаемого помещения составляет более нормы предоставления, приходящейся на каждого члена семьи.

3. 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):

не являющиеся нанимателями жилых помещений по договору социального найма или членами их (нанимателей) семей либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения;

наниматели жилых помещений по договорам социального найма или члены их (нанимателей) семей либо собственники жилых помещений или члены их семей и обеспеченные общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы;

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

являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, членами их (нанимателей) семьи или собственниками жилых помещений и членами их семей, проживающими в квартире, занятой несколькими семьями, если в семье есть 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 заболеваний устанавливается Правительством России. Согласно Приложению N 3 к постановлению Московской городской Думы от 31 января 2001 г. N 12 "Перечень нормативных документов, дающих гражданам право на дополнительную площадь по состоянию здоровья", право на дополнительную площадь имеют граждане, чьи заболевания перечислены в следующих нормативных актах:

в постановлении Правительства России от 28 февраля 1996 г. N 214 "Об утверждении Перечня заболеваний, дающих инвалидам, страдающим ими, право на дополнительную жилую площадь в виде отдельной комнаты";

постановлении ВЦИК и СНК РСФСР от 28 февраля 1930 г. "О праве пользования дополнительной жилой площадью";

циркуляре НКВД РСФСР от 13 января 1928 г. N 27 и НКЗдрава РСФСР от 19 января 1928 г. N 15 "Список болезней, дающих право лицам, страдающим ими, пользования дополнительной комнатой или дополнительной жилой площадью".

При улучшении жилищных условий граждан учитываются все имеющиеся в пользовании их и их семей жилые помещения, в том числе принадлежащие им на праве собственности; учитываются и гражданско-правовые сделки, совершенные ими с жилыми помещениями. Супруги и их несовершеннолетние дети, независимо от места регистрации, являются членами одной семьи.

Согласно пункту 13 Положения о порядке улучшения жилищных условий граждан в городе Москве, утвержденному постановлением Московской городской Думы от 31 января 2001 г. N 12, граждане признаются нуждающимися в улучшении жилищных условий, если они проживают в Москве и занимают:

жилые помещения размером менее 10 кв. м общей площади на одного человека;

отдельные квартиры, если среди проживающих имеются больные, страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, при условии, что на каждого проживающего приходится 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 пункту 2 Правил предоставления льгот инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов, по обеспечению их жилыми помещениями, оплате жилья и коммунальных услуг, утвержденных постановлением Правительства России от 27 июля 1996 г. N 901, для признания инвалидов и семей, имеющих детей-инвалидов, нуждающимися в улучшении жилищных условий, необходимы следующие условия:

обеспеченность жильем каждого члена семьи ниже уровня, установленного органами исполнительной власти субъектов России;

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

проживание в квартирах, занятых несколькими семьями, если в составе семьи есть 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.

4. Принятие на учет и отказ в принятии на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях

В соответствии со статьей 52 ЖК РФ жилые помещения по договорам социального найма предоставляются гражданам, которые приняты на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, за исключением установленных Жилищным кодексом случаев.

Состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях имеют право перечисленные в статье 49 ЖК РФ категории граждан. Если гражданин имеет право состоять на указанном учете по нескольким основаниям (как малоимущий гражданин и как относящийся к категории, определенной федеральным законом или законом субъекта Федерации), то по своему выбору он может быть принят на учет по одному или по всем основаниям. Для этого он должен подать заявление о принятии на учет в орган местного самоуправления по месту своего жительства или в другом месте в тех случаях, которые установлены законодательством. Принятие на учет недееспособных граждан проводится на основании заявлений, поданных их законными представителями. К заявлениям должны быть приложены документы, подтверждающие право граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Гражданину, подавшему заявление, выдается расписка в получении этих документов с указанием их перечня и даты получения органом, принимающим на учет.

Чтобы встать на учет для улучшения жилищных условий, гражданин должен подать в жилищный орган по месту жительства заявление. Помимо этого, гражданин и члены его семьи обязаны предоставить сведения о жилых помещениях, гражданско-правовых сделках, совершенных с жильем в течение пяти 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. N 12).

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 (п. 23 Положения о порядке улучшения жилищных условий граждан в городе Москве). К подобным действиям относится, в частности, изменение состава семьи в результате вселения иных лиц.

В отношении вселения по месту жительства супруга, детей и престарелых родителей пункт 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 местного самоуправления в установленном законом порядке либо жилое помещение было изъято этими органами для государственных или муниципальных нужд.

Для принятия на учет по улучшению жилищных условий гражданин обязан подать в жилищные органы по месту своего жительства (жилищная комиссия при районной управе) заявление вместе с выпиской из домовой книги, копией финансового лицевого счета, справкой бюро технической инвентаризации, справками учреждений здравоохранения и другими документами, имеющими значение для решения данного вопроса (п. 18 Положения о порядке улучшения жилищных условий граждан в городе Москве).

Заявление регистрируется в Книге регистрации заявлений граждан о принятии на учет, нуждающихся в улучшении жилищных условий, проверяется в органах местного самоуправления общественной комиссией по жилищным вопросам. По результатам обследования составляется акт проверки жилищных условий, в котором должно быть отмечено, в частности, в каком доме находится жилое помещение, его размер, 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, которые ведутся в органах местного самоуправления как документы строгой отчетности. На каждого гражданина, принятого на учет, заводится учетное дело, которое содержит все необходимые документы, служащие 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, уровень обеспеченности общей площадью жилого помещения определяется исходя из суммарной общей площади всех указанных жилых помещений.

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

Решение о принятии на учет или об отказе в этом должно быть принято по результатам рассмотрения заявления и иных представленных в соответствии с частью 4 ст. 52 ЖК РФ документов органом, осуществляющим принятие на учет, не позднее чем через тридцать рабочих дней со дня представления указанных документов в данный орган.

Орган, осуществляющий принятие на учет, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о принятии на учет выдает или направляет гражданину, подавшему заявление, документ, подтверждающий принятие решения. Порядок ведения органом местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях устанавливается законом субъекта Федерации.

Граждане, выполнившие все установленные правила, принимаются на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях не ранее чем через пять лет со дня совершения указанных действий (ст. 53 ЖК РФ).

Отказ в принятии граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях допускается, если не представлены предусмотренные частью 4 ст. 52 ЖК РФ документы, или если представлены документы, которые не подтверждают право граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, или если не истек предусмотренный статьей 53 ЖК РФ срок (ст. 54 ЖК РФ).

Решение об отказе в принятии на учет должно содержать основания такого отказа и обязательную ссылку на нарушения, предусмотренные частью 1 ст. 54 ЖК РФ. Решение об отказе выдается или направляется гражданину, подавшему заявление, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано им в судебном порядке.

5. Сохранение за гражданами права состоять на учете и снятие граждан с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях

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 статьей 56 ЖК РФ оснований снятия их с учета (ст. 55 ЖК РФ).

Граждане снимаются с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях (ст. 56 ЖК РФ), если они:

- по месту учета подают заявление о снятии с учета;
- утрачивают основания, дающие им право получить жилое помещение по договору социального найма;
- уезжают на место жительства в другое муниципальное образование, за исключением изменения места жительства в пределах городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга;
- получают в установленном порядке от органа государственной власти или органа местного самоуправления земельный участок для строительства жилого дома либо бюджетные средства на приобретение или строительство жилого помещения;
- представляют в орган, осуществляющий принятие на учет, документы, в которых отражены сведения, не соответствующие действительности и ставшие основанием принятия на учет или неправомерных действий должностных лиц органа при решении вопроса о

принятии на учет.

Решение о снятии с учета граждан, нуждающихся в жилых помещениях, должен вынести орган, принимавший таких граждан на учет, не позднее тридцати рабочих дней со дня выявления обстоятельств, послуживших основанием принятия подобных решений. В данном решении должна быть указана причина снятия с учета и обязательная ссылка на обстоятельства, предусмотренные частью 1 ст. 56 ЖК РФ. Решения о снятии с учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях выдаются или направляются гражданам не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решений и могут быть обжалованы гражданами в судебном порядке.

6. Порядок предоставления жилых помещений по договорам социального найма гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях

В соответствии с частью 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:

- гражданам, чьи жилые помещения признаны непригодными для проживания и не подлежащими ремонту или реконструкции;
- детям-сиротам и детям, оставшимся 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), по окончании службы в Вооруженных Силах или по возвращении из учреждений, исполняющих наказание в виде лишения свободы;
- гражданам, страдающим тяжелыми формами хронических заболеваний, указанных в перечне, предусмотренном пунктом 4 ч. 1 ст. 51 ЖК РФ.

Гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, жилые помещения по договорам социального найма предоставляются на основании решений органа местного самоуправления. Решения об этом выдаются или направляются гражданам не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решений. Решение о предоставлении жилого помещения по договору социального найма, принятое с соблюдением требований Жилищного кодекса, служит основанием заключения договора социального найма в срок, установленный данным решением.

По договору социального найма жилое помещение должно предоставляться гражданам по месту их жительства (в пределах населенного пункта) общей площадью на одного человека не менее нормы предоставления. Комнаты по договорам социального найма могут предоставляться только в случае, предусмотренном частью 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. Подобные сделки и действия учитываются за установленный законом субъекта Федерации 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 части 8 ст. 57 ЖК РФ, устанавливается законодательством субъектов Российской Федерации; заселение одной комнаты лицами разного пола, за исключением супругов, допускается только с их согласия (ч. 1 ст. 58 ЖК РФ). Общая площадь жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, не более чем в два раза может превысить норму предоставления на одного человека, 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 перечне, предусмотренном пунктом 4 части 1 ст. 51 ЖК РФ.

Глава 9. Социальный наем жилого помещения

1. Предмет и форма договора социального найма

По договору социального найма предоставляется жилое помещение государственного или муниципального жилищного фонда (ч. 1 ст. 49 ЖК РФ). Одна сторона - собственник жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда (действующие от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо уполномоченное 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 (ст. 60 ЖК РФ).

Особенности договора социального найма состоят в следующем:

объект договора - изолированное жилое помещение, что не обязательно для договора коммерческого найма, находящееся в жилищном фонде социального использования (государственном или муниципальном фонде);

в качестве наймодателя выступает орган государственной власти Российской Федерации, ее субъекта или местного самоуправления, а в качестве нанимателя - физическое лицо;

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;

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

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

договор социального найма носит бессрочный характер.

Норма части 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 большое значение в связи с тем, что в Жилищном кодексе основания получения жилого помещения изменены.

Предметом договора социального найма жилого помещения должно быть жилое помещение (жилой дом, квартира или их части). Самостоятельным предметом договора социального найма жилого помещения не могут быть неизолированное жилое помещение, помещения вспомогательного использования, общее имущество в многоквартирном доме (ч. 2 ст. 62 ЖК РФ). Договор социального найма жилого помещения заключается в письменной форме на основании решения о его предоставлении (ч. 1 ст. 63 ЖК РФ). Типовой договор социального найма жилого помещения утверждается Правительством России. 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 расторжения или изменения условий договора социального найма жилого помещения (ст. 64 ЖК РФ).

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. Он обязан передать нанимателю свободное от прав иных лиц жилое помещение, принимать участие в надлежащем содержании и в ремонте общего имущества многоквартирного дома, где находится сданное внаем жилое помещение. Наймодатель должен проводить капитальный ремонт жилого помещения и обеспечивать предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества; он имеет и иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством и договором социального найма жилого помещения.

В соответствии со статьей 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.

Если наймодатель не исполняет или ненадлежащим образом исполняет обязанности по своевременному проведению капитального ремонта сданного внаем жилого помещения, общего имущества в многоквартирном доме и устройств, находящихся в жилом помещении и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, то 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 возмещение убытков, причиненных по вине наймодателя.

Если наймодатель не обеспечивает нанимателю необходимые коммунальные услуги надлежащего качества, то наниматель вправе потребовать уменьшения размеров оплаты за услуги и возмещение убытков. Если же данная обязанность не соблюдается по вине исполнителей услуг, то наниматель вправе предъявить требования наймодателю или исполнителю в соответствии с Законом РФ "О защите прав потребителей". Ответственность исполнителя определяется Гражданским кодексом, Законом "О защите прав потребителей" и постановлением Правительства России от 26 сентября 1994 г. N 1099 "Об утверждении Правил предоставления коммунальных услуг и Правил предоставления услуг по вывозу твердых и жидких бытовых отходов". Например, при обнаружении недостатков в качестве предоставляемых услуг потребитель вправе потребовать от исполнителя уменьшения оплаты услуг. За нарушение установленных договором сроков устранения недостатков или превышение допустимых перерывов в предоставлении услуг исполнитель обязан уплатить неустойку в размере трех процентов 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 полную ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя, а также за моральный вред в размере и порядке, определенных 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 частью 2 ст. 66 ЖК РФ, не исчерпывающий. Другие меры ответственности могут быть установлены договором социального найма жилого помещения.

3. Права, обязанности и ответственность нанимателя

Права и обязанности нанимателя по договору социального найма жилого помещения определяются Жилищным кодексом, другими федеральными законами, в частности Гражданским кодексом (гл. 35), и договором социального найма.

Указами Президента, постановлениями Правительства России 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, утвержденные Постановлением СМ РСФСР от 25 сентября 1985 г. N 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 вселять в занимаемое жилое помещение других лиц, сдавать его в поднаем, разрешать проживание в нем временных жильцов, осуществлять обмен или замену занимаемого жилого помещения, требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта, участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг (ст. 67 ЖК РФ).

Наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан использовать жилое помещение по назначению и в пределах, которые установлены Жилищным кодексом, обеспечивать сохранность жилого помещения, проводить его текущий ремонт, своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, информировать наймодателя в установленные договором сроки об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору социального найма.

Наниматель имеет и иные права и обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом, другими федеральными законами и договором социального найма. Если он не

исполняет обязанностей, предусмотренных жилищным законодательством и договором социального найма жилого помещения, то несет ответственность, установленную законодательством (ст. 68 ЖК РФ).

4. Права и обязанности членов семьи нанимателя

К членам семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма относятся проживающие совместно с ним его супруг, дети и родители (ст. 69 ЖК РФ). Другие родственники и 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 должны быть указаны в договоре социального найма жилого помещения, они имеют равные с нанимателем права и обязанности. Дееспособные члены семьи нанимателя несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма.

Если гражданин перестал быть членом семьи нанимателя, но продолжает проживать в занимаемом жилом помещении, то за ним сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи. Указанный гражданин самостоятельно отвечает по своим обязательствам, вытекающим из договора социального найма.

Наниматель с письменного согласия членов своей семьи, в том числе временно отсутствующих, 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, а наймодатель - 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, если после их вселения общая площадь жилого помещения на одного члена семьи составит менее учетной нормы. На вселение к родителям их несовершеннолетних детей не требуется согласия остальных членов семьи нанимателя и наймодателя.

Вселение в жилое помещение граждан в качестве членов семьи нанимателя влечет за собой изменение договора социального найма жилого помещения, поскольку в договоре необходимо указать 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).

5. Обмен жилыми помещениями

(ст. 72 ЖК РФ) Наниматель жилого помещения по договору социального найма с письменного согласия наймодателя и проживающих совместно с ним членов его семьи, в том числе временно отсутствующих, вправе обменять занимаемое ими жилое помещение 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 и проживающими совместно с ним членами его семьи не достигнуто соглашение об обмене, любой из них вправе требовать в судебном порядке принудительного обмена занимаемого жилого помещения. 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, члены семей нанимателей данных жилых помещений, допускается при условии предварительного согласия органов опеки и попечительства. Органы опеки и попечительства не дают такого согласия, если обмен жилыми помещениями,

предоставленными по договорам социального найма, нарушает права или законные интересы указанных лиц. Решения органов опеки и попечительства дать согласие на обмен жилыми помещениями или отказать в таком согласии принимаются в письменной форме и предоставляются заявителям в течение четырнадцати 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 Российской Федерации. Обмен осуществляется без ограничения числа его участников при соблюдении требований части 1 ст. 70 ЖК РФ.

Обмен жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма не допускается, если:

- к нанимателю обмениваемого жилого помещения предъявлен иск о расторжении или об изменении договора социального найма жилого помещения;

- право пользования обмениваемым жилым помещением оспаривается в судебном порядке;

- обмениваемое жилое помещение признано непригодным для проживания;

- принято решение о сносе дома или его переоборудовании для использования в других целях, о капитальном ремонте дома с переустройством или перепланировкой его жилых помещений;

в результате обмена в коммунальную квартиру вселяется гражданин, страдающий одной из тяжелых форм хронических заболеваний, указанных в перечне, предусмотренном пунктом 4 части 1 ст. 51 ЖК РФ.

(ст. 74 ЖК РФ) обмен жилыми помещениями между их нанимателями по договорам социального найма осуществляется с согласия наймодателей на основании заключенного между последними договора об обмене жилыми помещениями. Договор об обмене жилыми помещениями заключается в письменной форме и состоит из одного документа, подписанного нанимателями. Оригинал договора представляется нанимателями, заключившими данный договор, каждому из наймодателей, с которыми у них заключены договоры социального найма обмениваемых жилых помещений, для получения согласия на обмен. Такое согласие или отказ дать его оформляются наймодателем в письменной форме и должны быть выданы им обратившемуся за согласием нанимателю или его представителю не позднее чем через десять рабочих дней со дня обращения.

Отказ наймодателя от обмена жилыми помещениями допускается только в случаях, предусмотренных статьей 73 ЖК РФ, и может быть обжалован в судебном порядке. Договор об обмене жилыми помещениями и согласие каждого наймодателя служат основанием расторжения ранее заключенных договоров социального найма с гражданами, обменивающимися жилыми помещениями по договору, 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 договором об обмене жилыми помещениями. Договоры социального найма расторгаются и заключаются наймодателем не позднее чем через десять рабочих дней со дня обращения гражданина и представления им необходимых документов.

Обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, может быть признан судом недействительным по основаниям, установленным гражданским законодательством для признания сделки недействительной, например, если такой обмен совершен с нарушением требований, предусмотренных Жилищным кодексом. При признании обмена жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, недействительным стороны договора об обмене жилыми помещениями подлежат переселению в ранее занимавшиеся 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 обмена являются изменения семейных правоотношений, места работы и т.д. При совершении обмена объяснять наймодателю причины обмена, в частности родственные отношения между нанимателями, не обязательно. Законодательство 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 распространяется лишь на жилые помещения, занимаемые по договорам социального найма. При обмене жилых помещений, принадлежащих лицам на праве собственности, применяются нормы главы 31 ГК РФ о договоре мены. Договор мены отличается от договора обмена предметом, сторонами, источниками правового регулирования, порядком оформления, условиями. Например, договор мены может быть заключен в отношении любого помещения, а при совершении договора обмена без соблюдения учетной нормы наймодатель вправе отказаться дать согласие на заключение такого договора.

Жилищный кодекс не предусматривает обмена жилого помещения, занимаемого по договору социального найма, на жилое помещение, принадлежащее на праве собственности. Ранее действовавший Закон от 24 декабря 1992 г. N 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 жилой дом (жилое помещение). Жилищный и Гражданский кодексы не предусматривают 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 применяются общие положения гражданского законодательства о договорах, обязательствах и сделках, например, нормы о признании сделки недействительной.

Кроме положений Жилищного кодекса, договор обмена жилыми помещениями регулируется Инструкцией о порядке обмена жилых помещений, утвержденной приказом Минкомхоза РСФСР от 9 января 1967 г. N 12, в части, не противоречащей Жилищному кодексу.

Объектом обмена могут быть любые жилые помещения, занимаемые по договору социального найма, а именно: жилой дом или его часть, квартира или ее часть, комната. Сторонами обмена могут выступать 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. договором, в котором участвует трое и более нанимателей.

Норма части 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 при рассмотрении подобных дел, следует понимать наличие обстоятельств (преклонный возраст, состояние здоровья и т.п.), препятствующих в пользовании предоставляемым в порядке обмена жилым помещением. Если спор возник между членами семьи, занимающими отдельную квартиру, само отсутствие согласия одного или нескольких из них переехать в жилое помещение, расположенное в квартире, где проживают и другие наниматели, не является основанием для отказа в удовлетворении иска, поскольку при распаде семьи, повлекшем необходимость обмена, эти лица фактически уже не пользуются отдельной квартирой (п. 12 постановления Пленума Верховного Суда РСФСР от 26 декабря 1984 г. N 5 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса РСФСР").

Часть 5 ст. 72 ЖК РФ предусматривает основание для отказа наймодателя в даче согласия на обмен жилыми помещениями. Наймодатель может запретить обмен, если после него общая площадь жилого помещения на одного члена семьи составит менее учетной нормы. Этот запрет может применяться, если до заключения договора обмена общая площадь жилого помещения на одного члена семьи составляла не менее учетной нормы. Например, решением Высшего Совета Сообщества Беларуси и России от 22 июня 1996 г. N 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. Это положение подлежит применению как имеющее приоритет над внутренним законодательством (ст. 9 ЖК РФ).

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 в поднаем часть занимаемого им жилого помещения, а в случае временного выезда - все жилое помещение. Договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, может быть заключен при условии, если после его заключения общая площадь 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 согласие всех нанимателей и проживающих совместно с ними членов их семей, всех собственников и проживающих совместно с ними членов их семей. Поднаниматель не приобретает самостоятельного права пользования жилым помещением; ответственным перед наймодателем по договору социального найма жилого помещения остается наниматель. Передача жилого помещения в поднаем не допускается, если в этом помещении проживает или в него вселяется гражданин, страдающий одной из тяжелых форм хронических заболеваний, указанных в содержащемся в пункте 4 части 1 ст. 51 ЖК РФ перечне, а также в других предусмотренных федеральными законами случаях.

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

Пользование по договору поднайма жилыми помещениями, предоставленными по договору социального найма, осуществляется в соответствии с договором поднайма жилого помещения, Жилищным кодексом и 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 в данном договоре по соглашению сторон. Договор 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 по соглашению сторон или если поднаниматель не выполняет условия договора.

Если поднаниматель жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, или гражданин, за чьи действия 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 чьи действия 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 проводит необходимого ремонта, наниматель в судебном порядке вправе расторгнуть договор поднайма жилого помещения и выселить поднанимателя и вселенных совместно с ним граждан. Если после прекращения или расторжения договора поднайма жилого помещения поднаниматель отказывается освободить жилое помещение, он

(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, за три месяца обязана предупредить другую сторону о прекращении договора поднайма.

7. Временные жильцы

В соответствии со статьей 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 жилом помещении другим гражданам в качестве временно проживающих (временным жильцам). Наймодатель вправе запретить проживание временных жильцов, если после их вселения общая площадь жилого помещения на каждого проживающего составит для отдельной квартиры менее учетной нормы, а для коммунальной квартиры - менее нормы предоставления.

Срок проживания временных жильцов не может превышать шесть месяцев подряд. 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 чем через семь дней со дня предъявления требования нанимателем или совместно проживающим с ним членом его семьи. В случае прекращения договора социального найма жилого помещения, а также при отказе временных жильцов освободить жилое помещение по истечении согласованного с ними срока проживания или предъявления указанного в части 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 статье 680 ГК РФ, в соответствии с которой 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).

Правовое положение временных жильцов характеризуется следующими особенностями. Их проживание допускается только с согласия нанимателя и постоянно проживающих с ним граждан; о проживании временных жильцов должен быть уведомлен наймодатель, с которым заключается дополнительное соглашение об оплате коммунальных услуг. Проживание временных жильцов основано на договоре безвозмездного пользования, который может быть заключен в устной форме. У временных жильцов не возникает правовых отношений с наймодателем; они не обладают самостоятельными правами пользования жилыми помещениями. Ответственность за их действия, в том числе по оплате коммунальных услуг, перед наймодателем несет наниматель, они же отвечают своими действиями в жилищных правоотношениях лишь перед нанимателем. Плата за коммунальные услуги, предоставляемые временным жильцам, вносится нанимателем жилого помещения в соответствии с дополнительным соглашением с наймодателем, заключенным на срок проживания (ч. 12 ст. 155 ЖК РФ).

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 в случае смерти нанимателя имеет любой дееспособный член семьи умершего нанимателя.

Часть 2 ст. 82 ЖК РФ предусматривает некоторые случаи изменения жилищного правоотношения, возникшего из договора социального найма путем замены нанимателя как

стороны в договоре социального найма жилого помещения. Данная статья соотносится со статьей 686 ГК РФ: 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 возникает при наличии следующих условий:

граждане проживают на основании договоров социального найма в одной квартире, в том числе коммунальной;

они не являются членами одной семьи (не связаны узами родства, их отношения не основаны на иждивении или ведении общего хозяйства), и с ними заключены отдельные договоры социального найма;

граждане объединяются в одну семью (путем заключения в брак, вступления в фактические брачные отношения, ведения общего хозяйства);

проживающие граждане требуют заключить с ними один договор социального найма; согласия наймодателя в этом случае не требуется.

Данное положение не распространяется на отношения, вытекающие из договора коммерческого найма, в соответствии с которым согласие наймодателя необходимо при любой замене нанимателя. В результате замены нанимателя также изменяется предмет договора (занимаемое помещение) и некоторые его условия (перечень членов семьи нанимателя).

Второе основание замены нанимателя требует следующих условий:

заявления дееспособного члена семьи нанимателя о признании себя нанимателем;

согласия остальных членов своей семьи, в том числе прежнего нанимателя, за исключением случаев, когда он выбыл из занимаемого помещения, и временно отсутствующих (согласия поднанимателей и временных жильцов не требуется);

согласия наймодателя (ранее действовавшая ст. 88 Жилищного кодекса РСФСР не требовала такого согласия).

Если наймодатель отказывается дать согласие, спор может быть рассмотрен в судебном порядке, однако суд не может обязать наймодателя заключить договор с новым нанимателем при возражениях наймодателя.

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. Этот гражданин самостоятельно отвечает по своим обязательствам, вытекающим из договора социального найма, но законодатель не предусматривает заключения с ним отдельного договора социального найма. Ранее норма статьи 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 соглашения о порядке пользования жилым помещением ему может быть выделено изолированное помещение.

Третье основание базируется на тех же условиях и связано со смертью нанимателя (объявление его умершим, признание безвестно отсутствующим). Кроме того, данное основание может быть распространено и на случаи признания гражданина недееспособным или ограниченно дееспособным. Предполагается, что при отказе 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).

9. Расторжение и прекращение договора социального найма

Договор социального найма жилого помещения может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон (ст. 83 ЖК РФ). Наниматель жилого помещения с письменного согласия 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 по требованию наймодателя допускается в судебном порядке, если наниматель не внес плату за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев, если наниматель или другие граждане, за чьи действия он отвечает, разрушили или повредили жилое помещение, если систематически нарушались права и законные интересы соседей, что сделало совместное проживание в одном жилом помещении невозможным, или если это жилое помещение использовалось 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 при наличии волеизъявления стороны (сторон) договора или 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, и не имеет значения, будет ли наниматель с семьей занимать другое жилое помещение по договору социального или коммерческого найма, на основании права собственности или по иным основаниям. Момент выезда может быть связан с регистрацией по новому месту жительства.

Перечень оснований расторжения договора по инициативе наймодателя исчерпывающий. Первое основание связано с тем, что наниматель не вносил плату за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев. Это - нарушение, влекущее расторжение договора, независимо от того, было ли оно допущено за шесть месяцев подряд или за отдельные шесть месяцев.

Наймодатель может расторгнуть договор найма жилого помещения в судебном порядке (п. 2 ст. 687 ГК РФ), если наниматель не внес плату за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме - при невнесении платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа. По решению суда нанимателю может быть предоставлен срок не более года для устранения 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 к их устранению, 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. К этому договору применяются правила статей 674, 675, 678, 680, 681, пп. 1-3 ст. 685 ГК РФ. Другие положения Гражданского кодекса применяются к договору социального найма жилого помещения, если иное не предусмотрено жилищным законодательством. К числу таких положений относятся и пункт 2 ст. 687, и статья 688 ГК РФ.

На рассматриваемый договор распространяется действие Закона Российской Федерации от 24 декабря 1992 г. "Об основах федеральной жилищной политики", пункт 6 ст. 15 которого гласит, что, 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, 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 пункта 2 ст. 687 ГК РФ применяются к данным правоотношениям с учетом особенностей, установленных статьей 15 Закона Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики". Однако статья 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 пункт 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 пункта 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 пунктом 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. В некоторых случаях ответчики заявляли встречные иски о перерасчете 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, но требования о погашении задолженности удовлетворяли. Например, муниципальное предприятие обратилось с иском к Т. и А. В-ым о расторжении договора найма жилого помещения и выселении. Суд установил, что Т., будучи нанимателем квартиры, нарушая условия договора социального найма, не вносит квартплату и оплату коммунальных услуг с августа 1996 г. (более шести месяцев). Общая сумма задолженности (с учетом пени) к 1 мая 1998 г. составила 1739 руб. 33 коп. Отказывая в расторжении договора социального найма жилого помещения и выселении на основании статьи 687 ГК РФ, статьи 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, ответчица Т., работая в детском саду, имеет небольшой доход). На основании части 2 ст. 687 ГК РФ ответчикам был предоставлен срок (12 месяцев) для погашения задолженности.

Вместе с тем суды не обсуждали вопрос о причинах образования задолженности, 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 на 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 (например, в 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, рассрочке исполнения решений [*\(45\)](#).

Если в течение определенного судом срока наниматель не устранил допущенных

нарушений или не примет мер к их устранению, суд по повторному обращению наймодателя принимает решение о расторжении договора найма жилого помещения (п. 2 ст. 687 ГК РФ).

Случаи повторного обращения наймодателя с требованием расторгнуть договор найма жилого помещения в связи с невнесением нанимателем необходимых платежей в срок, установленный судом при первичном обращении нанимателя с аналогичным требованием, крайне редки. Но без уважительных причин невнесения нанимателем квартирной платы и коммунальных платежей за период более шести месяцев суды, учитывая обстоятельства конкретных дел, удовлетворяли иски о выселении. В Вологодской области наймодатель повторно обратился в суд 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 в 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 статьей 687 ГК РФ, статьей 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, чтобы тот нашел другое жилье. При расторжении договора социального найма жилого помещения по рассматриваемому основанию нанимателю должно быть предоставлено другое жилое помещение, в связи с чем суд не может отсрочить исполнение решения на основании части 2 п. 2 ст. 687 ГК РФ, что не исключает (при наличии соответствующих обстоятельств) отсрочку исполнения решения на основании Гражданско-процессуального кодекса.

Следующее, второе, основание для расторжения договора социального найма по инициативе наймодателя - 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), временные жильцы (ч. 3 ст. 80 Жилищного кодекса), поднаниматели (ч. 4 ст. 79 Жилищного кодекса). Данные действия должны быть подтверждены 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, что делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении, в частности, нарушение правил пользования жилым помещением, санитарно-эпидемиологических и других правил. Например, пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими 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 России от 31 октября 1996 г. N 36); Санитарные нормы СН 2.2.4/2.1.8.566-96 "Производственная вибрация, вибрация в помещениях жилых и общественных зданий" (утв. постановлением Госкомсанэпиднадзора России от 31 октября 1996 г. N 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 России от 31 октября 1996 г. N 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 к рассмотрению спора в суде.

Четвертое основание - 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.

Договор социального найма по инициативе наймодателя без согласия нанимателя или членов его семьи расторгается в судебном порядке в соответствии с главой 29 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 (ст. 452 ГК РФ). 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 если ответ не поступит в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок.

10. Выселение граждан из жилых помещений

Выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, производится в судебном порядке с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма или без предоставления таковых (ст. 84 ЖК РФ).

В соответствии со статьей 85 ЖК РФ гражданам, выселяемым из жилых помещений, должны быть предоставлены другие благоустроенные жилые помещения по договорам социального найма, если дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу, жилое помещение подлежит переводу в нежилое или признано непригодным для проживания, если в результате проведения капитального ремонта или реконструкции дома жилое помещение не может быть сохранено или его общая площадь уменьшится, а проживающие в нем наниматель и члены его семьи могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, либо увеличится, а 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 органы государственной власти или местного самоуправления, принявшие решение о сносе такого дома, предоставляют другие благоустроенные жилые помещения по договорам социального найма (ст. 86 ЖК РФ).

Если жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, переводится в нежилое помещение или признано непригодным для проживания, выселяемым из такого жилого помещения гражданам наймодатель предоставляет другое благоустроенное жилое помещение по договору социального найма (ст. 87 ЖК РФ).

На время проведения капитального ремонта или реконструкции дома, если эти работы не могут быть проведены без выселения нанимателя, наймодатель обязан предоставить нанимателю и членам его семьи другое жилое помещение (маневренного фонда) без расторжения договора социального найма жилого помещения, находящегося в указанном доме. 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).

Предоставляемое гражданам в связи с выселением другое жилое помещение по договору социального найма должно быть благоустроенным применительно к условиям населенного пункта, равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и находиться в черте населенного пункта (ч. 1 ст. 89 ЖК РФ). Если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи до выселения занимали квартиру или не менее двух комнат, наниматель имеет право на получение квартиры или 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).

Если наниматель (как и поднаниматель, о чем говорилось выше) 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, разрушая его, наймодатель обязан предупредить нанимателя и членов его семьи о том, что необходимо устранить нарушения (ст. 91 ЖК РФ). Если же нарушения привели к разрушению жилого помещения, наймодатель также вправе назначить нанимателю и членам его семьи разумный срок для приведения помещения в порядок. Если наниматель этого не сделает, то 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 и граждане, лишенные родительских прав, если совместное проживание этих граждан с детьми, на которых они лишены родительских прав, признано судом невозможным. Жилищное законодательство 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 пункта 2 ст. 687 ГК РФ в этой части применяются к данным правоотношениям с учетом особенностей, установленных статьей 15 Закона РФ "Об основах федеральной жилищной политики". Вместе с тем статья 688 ГК РФ, предусматривающая выселение без предоставления жилого помещения, к договору социального найма не применяется.

Итак, выселение наймодателем нанимателя, проживающего в квартире по договору социального найма, за неуплату квартирной платы и коммунальных услуг возможно только при предоставлении ему (нанимателю) жилого помещения, нормами жилой площади равноценного общежитию.

Глава 10. Специализированный жилищный фонд

1. Понятие и виды специализированных жилых помещений

К жилым помещениям специализированного жилищного фонда относятся (ст. 92 ЖК РФ):

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

В качестве специализированных жилых помещений используются жилые помещения государственного и муниципального жилищных фондов. Последнее допускается только после отнесения такого помещения к специализированному жилищному фонду с соблюдением требований и в порядке, которые установлены Правительством России. Включение жилого помещения в специализированный жилищный фонд, отнесение к

определенному виду специализированных жилых помещений и исключение жилого помещения из указанного фонда осуществляются на основании решений органа, управляющего государственным или муниципальным жилищным фондом.

Лица, занимающие указанные помещения по договору найма, не вправе:

- приватизировать эти жилые помещения, обменивать их либо иным способом распоряжаться ими;
- сдавать в аренду, в поднаем, осуществлять раздел;
- вселять временных жильцов без разрешения территориального органа по вопросам миграции.

2. Основания предоставления специализированных жилых помещений

Жилые помещения специализированного жилищного фонда предоставляются категориям граждан, определенным жилищным законодательством; они принадлежат государству или муниципальным образованиям (государственный и муниципальный жилищный фонд). Предоставляются подобные жилые помещения без соблюдения норм предоставления и требований благоустроенности. Специальные требования к таким жилым помещениям могут быть установлены нормативными правовыми актами.

Жилищное законодательство предусматривает специальный порядок предоставления и освобождения таких жилых помещений. Жилые помещения специализированного жилищного фонда подлежат государственному учету в соответствии с Положением о государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства России от 13 октября 1997 г. N 1301.

3. Порядок заключения, расторжения и прекращения договора найма специализированного жилого помещения

В соответствии со статьей 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 местного самоуправления. Договор найма заключается на основании решения о предоставлении специализированного жилого помещения; в нем определяются предмет договора, права и обязанности сторон по пользованию специализированным жилым помещением. Наниматель специализированного жилого помещения не вправе обменивать его или передавать в поднаем.

К пользованию специализированными жилыми помещениями по договорам найма применяются правила, предусмотренные статьей 65, частью 3 и 4 ст. 67 и ст. 69 ЖК РФ, за исключением пользования служебными жилыми помещениями, к которому применяются правила, предусмотренные частями 2-4 ст. 31, статьей 65 и частью 3 и 4 ст. 67 ЖК РФ.

В договоре найма специализированного жилого помещения указываются члены семьи нанимателя (договор заключается в письменной форме). Типовые договоры найма специализированных жилых помещений утверждаются Правительством России.

Договор найма специализированного жилого помещения можно расторгнуть в любое время по соглашению сторон (ч. 1 ст. 101 ЖК РФ), в судебном порядке по требованию наймодателя, если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи не исполняют обязательства, предусмотренные договором, а также в иных предусмотренных статьей 83 ЖК РФ случаях.

Договор прекращается в связи с утратой (разрушением) жилого помещения или по иным основаниям (ч. 1 ст. 102 ЖК РФ). Переход права собственности на служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии, 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, когда новый собственник или юридическое лицо, которому передано такое жилое помещение, является стороной трудового договора с работником - нанимателем этого жилого помещения.

4. Выселение граждан из специализированных жилых помещений

При расторжении или прекращении договоров найма специализированных жилых помещений граждане должны освободить жилые помещения, которые они занимали по данным договорам (ст. 103 ЖК РФ). В случае отказа освободить такие жилые помещения граждане подлежат выселению в судебном порядке без предоставления других жилых помещений, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 ст. 102 и частью 2 ст. 103 ЖК РФ. Не могут быть выселены из служебных жилых помещений и жилых помещений в общежитиях без предоставления других жилых помещений те граждане, которые не являются нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, или члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственники жилых помещений или члены их семьи и состоящие на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях:

члены семьи военнослужащих, должностных лиц, сотрудников органов внутренних дел, органов федеральной службы безопасности, таможенных органов, органов государственной противопожарной службы, органов по контролю над 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;

пенсионеры по старости;

члены семьи работника, которому было предоставлено служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии и который умер;

инвалиды I или II групп, чья инвалидность 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 части 2 ст. 103 ЖК РФ, предоставляются другие жилые помещения, которые должны находиться в черте населенного пункта, где проживают эти люди.

Выселение граждан из служебных жилых помещений или жилых помещений в общежитиях с предоставлением других жилых помещений в случае, предусмотренном частью 2 ст. 102 ЖК РФ, осуществляет прежний собственник или юридическое лицо, передающие жилые помещения.

5. Служебные жилые помещения

Служебные жилые помещения предназначены для проживания граждан в связи с характером их трудовых отношений с органом государственной власти и местного самоуправления, государственным унитарным предприятием, государственным или муниципальным учреждением, в связи с прохождением службы, назначением на государственную должность или государственную должность субъекта Федерации либо в связи с избранием на выборные должности в органы государственной власти или местного самоуправления (ст. 93 ЖК РФ).

Служебные жилые помещения - это специализированные квартиры и отдельные комнаты, предназначенные для заселения граждан, которые должны проживать по месту работы или недалеко от него. Жилое помещение включается в число служебных решением местной администрации. Служебные жилые помещения предоставляются гражданам в виде отдельной квартиры (ч. 1 ст. 104 ЖК РФ)^{*(46)}. Категории граждан, которым предоставляются служебные жилые помещения, устанавливаются:

органом государственной власти - в жилищном фонде Российской Федерации;

органом государственной власти субъекта Федерации - в жилищном фонде субъекта;

органом местного самоуправления - в муниципальном жилищном фонде.

Договор найма служебного жилого помещения заключается на период трудовых отношений, прохождения службы либо нахождения на государственной должности Российской Федерации или ее субъекта, на выборной должности. Прекращение подобных

трудовых отношений либо пребывания на государственной должности и увольнение со службы - это основание 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 орган местной администрации выдает гражданину ордер на служебное жилое помещение. Форма ордера устанавливается Правительством России. Члены семьи лица, получившего служебное жилое помещение, не приобретают самостоятельного права пользоваться этим помещением. Их права производны от права того 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 некоторыми правомочиями, которые предоставлены гражданам, пользующимся помещением в домах государственного и общественного жилищных фондов по договору найма. Например, граждане, проживающие в служебных жилых помещениях, не вправе сдавать их в поднаем, обменивать (в том числе на служебное), бронировать, изменять договор найма по требованию членов семьи нанимателя. Служебные жилые помещения не подлежат разделу.

Основанием для предоставления служебного помещения является:

трудовой договор, заключенный с государственными или муниципальными предприятиями или учреждениями;

контракт;

документ о назначении на государственную должность;

документ об избрании на выборную должность в органы государственной власти или местного самоуправления.

Служебные помещения предоставляются на срок осуществления трудовых отношений. В случае их прекращения наниматель подлежит выселению. Особенности режима некоторых видов служебных жилых помещений предусмотрен специальными нормативными правовыми актами. В соответствии с пунктами 1, 2 Типового положения о находящемся в государственной собственности служебном жилищном фонде, утвержденного постановлением Правительства России от 17 декабря 2002 г. N 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 над оборотом наркотических средств и психотропных веществ, должностных лиц таможенных органов Российской Федерации, военнослужащих и лиц гражданского персонала внутренних войск Министерства внутренних дел, которые в связи с характером исполнения 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, названных выше, и из помещений, выделяемых органами исполнительной власти для сотрудников (военнослужащих), содержащихся за счет средств бюджетов всех уровней.

Обязанность предоставлять служебные помещения, особенности их предоставления и освобождения предусматриваются федеральными законами и другими нормативными правовыми актами. Например, статья 15 Федерального закона от 27 мая 1998 г. N 76-ФЗ "О статусе военнослужащих" предусматривает, что военнослужащим - гражданам, проходящим военную службу по контракту, и совместно проживающим с ними членам их семей не позднее трехмесячного срока со дня прибытия на новое место военной службы предоставляются 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, где располагаются воинские части, а если нет такой возможности - в других близлежащих населенных пунктах. 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 служебные жилые помещения или общежития предоставляются на первые пять лет службы. При продолжении военной службы 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 г., и совместно проживающие с ними члены их семей;

- прапорщики и мичманы, сержанты и старшины, солдаты и матросы, поступившие на военную 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. Члену Совета Федерации, депутату Государственной Думы, не имеющим в городе Москве жилой площади, предоставляется (ст. 34 Федерального закона от 8 мая 1994 г. N 3-ФЗ "О статусе члена Совета Федерации и статусе депутата Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации") на период осуществления ими своих полномочий одно из следующих жилых помещений:

- жилое помещение (квартира с мебелью и телефоном) в депутатском (парламентском) жилом доме, имеющем статус общежития;

- жилое помещение (квартира с мебелью и телефоном) в служебном жилом фонде в порядке и на условиях, предусмотренных жилищным законодательством;

- отдельный номер в гостинице разряда "Высший-А".

Член Совета Федерации и депутат Государственной Думы обязаны освободить занимаемое ими жилое помещение не позднее одного месяца со дня прекращения своих полномочий, в противном случае они должны быть выселены в административном порядке.

При рассмотрении исков о выселении из служебных жилых помещений без предоставления другого жилого помещения рабочих и служащих, прекративших трудовые отношения, 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.

6. Жилые помещения в общежитиях

Жилые помещения в общежитиях - это специализированные жилые помещения, предназначенные для непродолжительного проживания, как правило, граждан, работающих на предприятии (учреждении, организации) или учащихся в учебном заведении, которым принадлежит общежитие. Общежития используются для проживания сезонных, временных работников, лиц, работающих по срочному трудовому договору, других рабочих, служащих, студентов, учащихся и других граждан. На основании решения администрации предприятия, учреждения, организации, в чьем ведении находится общежитие, выдается специальный ордер на занятие предоставленной жилой площади.

Под общежития предоставляются специально построенные или переоборудованные для этих целей жилые дома, т.е. приспособленные именно для проживания указанных выше граждан и имеющие соответствующие санитарно-гигиенические и бытовые удобства. В этих целях нельзя использовать часть жилого дома, например одну секцию либо один этаж многоэтажного 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.

В общежитиях наряду с жилыми комнатами должны быть предусмотрены помещения для занятий и проведения культурно-просветительных мероприятий, помещения для бытового обслуживания.

В соответствии с Положением об общежитиях, утвержденным постановлением Совета Министров РСФСР от 2 августа 1988 г. N 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. 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.

Проживающие в общежитии, с одной стороны, существенно ограничены в праве распоряжаться занимаемой жилой площадью (они не вправе требовать раздела, выдела, обмена жилой площади, вселения других членов семьи, сдачи в поднаем и т.д.), а с другой - им предоставлены дополнительные полномочия, связанные 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 на условиях, установленных для общежития, то на них распространяются нормы, регулирующие проживание. Если семья, проживающая в отдельной комнате в общежитии, на общих основаниях оплачивает жилую площадь и коммунальные услуги по установленным ставкам, а не по ставкам для общежитий, то на членов этой семьи должны распространяться нормы, регулирующие отношения по найму жилых помещений. Кроме того, в составе жилищного фонда имеются жилые дома для малосемейных граждан, режим пользования в которых отличается от режима пользования в "семейных общежитиях" и приближается к общему режиму жилых домов.

Жилые помещения в общежитиях предоставляются из расчета не менее шести квадратных метров жилой площади на одного человека (ст. 105 ЖК РФ). Договор найма жилого помещения в общежитии заключается на период трудовых отношений, прохождения службы или обучения. Прекращение трудовых отношений, учебы, увольнение со службы является основанием прекращения договора найма жилого помещения в общежитии.

7. Жилые помещения маневренного фонда

Жилые помещения маневренного фонда предназначаются для временного проживания граждан в связи с капитальным ремонтом занимаемых ими жилых помещений по договорам найма или аренды и в других случаях, предусмотренных законодательством, и должны отвечать санитарным, противопожарным и техническим требованиям. Этот фонд может быть создан по решению собственника жилищного фонда или уполномоченного им органа. Жилые помещения маневренного фонда гражданам предоставляет наймодатель или арендодатель 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 России и органами исполнительной власти субъектов Федерации. Пользование жилым помещением прекращается после окончания капитального ремонта жилого дома, в котором находится жилище, являющееся объектом договора социального либо коммерческого найма.

В соответствии со статьей 95 ЖК РФ жилые помещения маневренного фонда предназначены для временного проживания граждан:

- в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией дома, в котором находятся жилые помещения, занимаемые ими по договорам социального найма;
- утративших жилые помещения в результате обращения взыскания на эти жилые помещения, которые были приобретены за счет кредита банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного юридическим лицом на приобретение жилого помещения, и заложены в обеспечение возврата кредита или целевого займа, если в момент обращения взыскания такие жилые помещения были у них единственными;
- у которых единственные жилые помещения стали непригодными для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств.

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:

- пока идет капитальный ремонт или реконструкция дома (при заключении такого договора с гражданами, указанными в части 1 ст. 95 ЖК РФ);
- 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 части 2 ст. 95 ЖК РФ);

- до завершения расчетов с гражданами, чье единственное жилое помещение стало непригодным для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств, в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом и другими федеральными законами, либо до предоставления им жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в случаях и в порядке, которые предусмотрены Жилищным кодексом (при заключении такого договора с гражданами, указанными в части 3 ст. 95 ЖК РФ);

- установленный законодательством (при заключении договора с гражданами, указанными в части 4 ст. 95 ЖК РФ).

Истечение периода, на который заключен договор найма жилого помещения маневренного фонда, становится основанием прекращения данного договора.

8. 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. Порядок и условия предоставления жилых помещений в домах системы социального обслуживания населения и пользования ими устанавливаются федеральным законодательством и законодательством субъектов Российской Федерации (ст. 107 ЖК РФ); они предназначены не только для проживания социально не защищенных лиц, но и для предоставления им медицинских и социально-бытовых услуг.

Специализированные дома предназначаются для проживания граждан, которых законодательство относит к числу нуждающихся в специальной социальной защите (ст. 96 ЖК РФ): инвалидов, пожилых лиц, детей инвалидов, детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, детей-инвалидов, нуждающихся в медицинской помощи, и других лиц.

В соответствии со статьей 5 Федерального закона от 2 августа 1995 г. N 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 учреждениях либо по договорам, заключаемым органами социальной защиты с учреждениями социального обслуживания иных форм собственности. Граждане пожилого возраста и инвалиды, проживающие в стационарных учреждениях социального обслуживания, имеют право на:

- обеспечение условий проживания, отвечающих санитарно-гигиеническим требованиям;

- уход, первичную медико-санитарную и стоматологическую помощь, предоставляемые в стационарном учреждении социального обслуживания;

- 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 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, имеют право на внеочередное обеспечение жилым помещением, если им не может быть возвращено ранее занимаемое ими жилое помещение.

Инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов, жилые помещения предоставляются с учетом состояния здоровья и других заслуживающих внимания обстоятельств (ст. 17 Федерального закона от 24 ноября 1995 г. N 181-ФЗ "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации"). Инвалиды имеют право на дополнительную жилую площадь в соответствии с перечнем заболеваний, утвержденным Правительством России. Это 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 лишней 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, должны быть приняты на учет для улучшения жилищных условий независимо от размера занимаемой площади и обеспечиваются жилыми помещениями наравне с другими инвалидами.

Дети-инвалиды, проживающие в стационарных учреждениях социального обслуживания, являющиеся сиротами или лишенные попечительства родителей, достигшие 18 лет, должны быть обеспечены жилыми помещениями вне очереди, если индивидуальная программа реабилитации инвалида позволяет ему обслуживать себя самостоятельно.

Если инвалид помещен в стационарное учреждение социального обслуживания, то жилое помещение в домах государственного, муниципального и общественного жилищного фонда, занимаемое инвалидом по договору найма или аренды, сохраняется за ним в течение шести месяцев. Специально оборудованные жилые помещения в домах государственного, муниципального и общественного жилищного фондов, занимаемые инвалидами по договору найма или аренды, при их освобождении в первую очередь заселяются нуждающимися в улучшении жилищных условий другими инвалидами.

Инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов, предоставляется скидка: не менее 50 процентов 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, - стоимости топлива, приобретаемого в пределах норм, установленных для продажи населению. Постановление Правительства России от 27 июля 1996 г. N 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 России от 25 ноября 1995 г. N 1151 определен федеральный перечень гарантированных государством социальных услуг, предоставляемых гражданам пожилого возраста и инвалидам государственными и муниципальными учреждениями социального обслуживания. Этот перечень 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 обслуживания граждан пожилого возраста и инвалидов определен в Приложении N 2 к Рекомендациям по обеспечению учреждений социального обслуживания граждан пожилого возраста и инвалидов техническими средствами и оборудованием, утвержденным постановлением Минтруда России от 12 февраля 2001 г. N 18.

Правовое положение домов системы социального обслуживания определяется и законодательством, 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 (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, - эти особенности регулируются постановлением Правительства России от 15 апреля 1995 г. N 338 "О развитии сети специальных домов - интернатов для престарелых и инвалидов", Постановлением Госкомтруда СССР от 20 июня 1978 г. N 202 "Об утверждении Типового положения о доме для престарелых и инвалидов", Приказом Минтруда России от 4 ноября 1997 г. N 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 России от 12 мая 2003 г. N 25, Положением о психоневрологическом интернате Министерства социального обеспечения РСФСР, утвержденным приказом Минсоцобеспечения РСФСР от 27 декабря 1978 г. N 145. В зависимости от типа они имеют следующие наименования: "Дом-интернат", "Пансионат ветеранов труда", "Психоневрологический интернат", "Детский дом-интернат".

Создание, управление и обеспечение деятельности учреждений социального обслуживания находится в ведении органов государственной власти субъектов Российской Федерации (ст. 21 Федерального закона от 10 декабря 1995 г. N 195-ФЗ "Об основах социального обслуживания населения в Российской Федерации").

9. Жилые помещения фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами

Жилые помещения фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, предназначены для временного проживания граждан, признанных в установленном федеральным законом порядке вынужденными переселенцами и беженцами (ст. 97 ЖК РФ). Порядок предоставления таких жилых помещений устанавливается федеральными законами (ст. 108 ЖК РФ): они предоставляются гражданам, которые законодательством отнесены к числу нуждающихся в специальной социальной защите (ч. 1 ст. 98 ЖК РФ).

Специализированными признаются жилые помещения в домах системы органов социальной защиты и домах иного социального назначения и предоставляются органом, по решению которого они созданы, нуждающимся в этом гражданам. 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 Федерации.

Специально оборудованные жилые помещения, занимаемые инвалидами в домах государственного, муниципального и общественного жилищных фондов по договору найма или аренды, при освобождении 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 обеспечиваются жилыми помещениями наравне с другими инвалидами. При этом им могут быть возвращены ранее занимавшиеся ими помещения. Порядок постановки на учет указанных лиц и обеспечения их жилыми помещениями определяется органами исполнительной власти субъектов Федерации (п. 10 Правил, утвержденных постановлением Правительства России от 27 июля 1996 г. N 901).

Специализированные жилые помещения не подлежат отчуждению, передаче в аренду, внаем, за исключением передачи по договорам найма. Такие помещения предоставляются на основании решений их собственников (действующих от их имени уполномоченных органов государственной власти или 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).

Глава 11. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы

1. Организация и государственная регистрация жилищного кооператива

Определение жилищно-строительного кооператива дано в статье 110 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 и управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме. Члены жилищного кооператива своими средствами участвуют в приобретении,

реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома, а члены жилищно-строительного кооператива своими средствами участвуют в строительстве, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома.

Жилищные кооперативы - это потребительские кооперативы (ч. 4 ст. 110 ЖК РФ). Действие положений, регулирующих порядок их образования и деятельности, не распространяется на иные специализированные потребительские кооперативы, создаваемые в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральными законами, которыми определяются порядок создания и деятельности таких кооперативов и правовое положение их членов.

Членов жилищного кооператива не может быть менее пяти, но и не должно превышать количества жилых помещений в строящемся или приобретаемом кооперативом многоквартирном доме (ч. 1 ст. 112 ЖК РФ). Решение об организации жилищного кооператива принимается собранием учредителей, в котором вправе участвовать лица, желающие организовать жилищный кооператив. Решение собрания учредителей об организации жилищного кооператива и об утверждении его устава считается принятым, 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.

Устав жилищного кооператива должен содержать 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, составе и порядке внесения вступительных и паевых взносов, об ответственности за нарушение обязательств внесения паевых взносов, о составе и компетенции органов управления кооператива и органов контроля над деятельностью кооператива, порядке принятия ими решений, в том числе тех, которые принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов, порядке покрытия членами кооператива понесенных им убытков, порядке реорганизации и ликвидации кооператива (ч. 1 ст. 113 ЖК РФ). Устав жилищного кооператива может содержать и другие положения, не противоречащие Жилищному кодексу и другим федеральным законам.

Государственная регистрация жилищного кооператива осуществляется в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц (ст. 114 ЖК РФ).

2. Право на вступление в жилищный кооператив

Право на вступление в жилищные кооперативы имеют граждане, достигшие возраста 16 лет, и (или) юридические лица (ч. 1 ст. 111 ЖК РФ). Малоимущие граждане имеют преимущественное право на вступление в жилищные кооперативы, организованные при содействии органов государственной власти Российской Федерации, ее субъектов или органов местного самоуправления.

Достигнув шестнадцати лет, несовершеннолетние также могут стать членами кооперативов в соответствии с законами о кооперативах. Однако действующие в настоящее время законы о кооперативах, например: Федеральный закон от 11 июля 1997 г. N 97-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации "О потребительской кооперации в Российской Федерации", Федеральный закон от 8 мая 1996 г. N 41-ФЗ "О производственных кооперативах", Федеральный закон от 8 декабря 1995 г. N 193-ФЗ "О сельскохозяйственной кооперации" - не применяются к специализированным потребительским кооперативам, в том числе жилищным.

Если гражданин приобрел полную дееспособность до достижения шестнадцати лет в результате вступления в брак (п. 2 ст. 21 ГК РФ), он может стать членом кооператива. Порядок и условия, при наличии которых вступление в брак в виде исключения с учетом особых обстоятельств может быть разрешено до достижения шестнадцати лет, могут быть установлены законами субъектов Российской Федерации; например, в Москве и Московской области может быть разрешено вступление в брак лицам, достигшим четырнадцати лет (абз. 2 п. 2 ст. 12 СК РФ).

Членами потребительского кооператива могут быть коммерческие и некоммерческие юридические лица, в том числе унитарные предприятия и учреждения (с учетом положений статей 295, 297, 298 ГК РФ о возможности распоряжения имуществом государственными и

муниципальными унитарными предприятиями, в том числе казенными, и учреждениями). Жилищный кодекс не определяет особенностей участия юридических лиц в кооперативах, в связи с чем нормы о физических лицах распространяются и на юридических лиц в той части, в которой не противоречат их правовому положению. Например, 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 и ее субъектов или органов местного самоуправления, относятся малоимущие граждане, признанные по установленным Жилищным кодексом основаниям нуждающимися в жилых помещениях, и иные определенные федеральным законом или законом субъекта Российской Федерации категории граждан, признанные по установленным Жилищным кодексом и (или) федеральным законом или законом субъекта Российской Федерации основаниям нуждающимися в жилых помещениях.

3. Органы управления жилищным кооперативом

В соответствии со статьей 115 ЖК РФ органами управления жилищного кооператива являются общее собрание членов жилищного кооператива, конференция (если число участников общего собрания членов жилищного кооператива более пятидесяти и это предусмотрено уставом жилищного кооператива), правление жилищного кооператива и его председатель.

Высший орган управления жилищного кооператива - общее собрание членов кооператива (конференция), которое созывается в порядке, установленном уставом кооператива. Компетенция общего собрания определяется уставом кооператива (ч. 2 ст. 116 ЖК РФ).

Общее собрание членов жилищного кооператива правомочно, если на нем присутствует более пятидесяти процентов членов кооператива. Решение общего собрания считается принятым, если за него проголосовало более 1/2 членов жилищного кооператива, присутствовавших на таком собрании, а по вопросам, указанным в уставе жилищного кооператива, - более 3/4 членов жилищного кооператива, присутствовавших на собрании. Решение общего собрания членов жилищного кооператива, принятое в установленном порядке, обязательно для всех членов жилищного кооператива, оформляется протоколом. Общее собрание членов жилищного кооператива избирает органы управления жилищного кооператива и органы контроля над его деятельностью.

Правление жилищного кооператива избирается из числа членов жилищного кооператива общим собранием членов жилищного кооператива (конференцией) в количестве и на срок, которые определены уставом кооператива (ч. 1 ст. 118 ЖК РФ). Порядок деятельности правления и принятия им решений устанавливаются уставом и внутренними документами кооператива (положением, регламентом или иным документом кооператива). Правление жилищного кооператива руководит текущей деятельностью кооператива, избирает из своего состава председателя кооператива и выполняет иные полномочия, не отнесенные уставом кооператива к компетенции общего собрания членов кооператива. Правление 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), обеспечивает выполнение решений правления, без доверенности действует от имени кооператива, в том числе представляет его интересы и совершает сделки, осуществляет иные полномочия, не отнесенные Жилищным кодексом или уставом кооператива к компетенции общего собрания членов кооператива (конференции) или правления кооператива.

Председатель правления жилищного кооператива должен добросовестно и разумно действовать в интересах кооператива. Для контролирования финансово-хозяйственной деятельности жилищного кооператива общим собранием членов кооператива (конференцией) избирается ревизионная комиссия (ревизор) на срок не более чем три года. Число членов ревизионной комиссии жилищного кооператива определяется уставом кооператива. Члены ревизионной комиссии одновременно не могут быть 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 в обязательном порядке проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности жилищного кооператива не реже одного раза в год, представляет общему собранию членов кооператива (конференции) заключение о бюджете жилищного кооператива, годовом отчете и размерах обязательных платежей и взносов, отчитывается перед общим собранием членов кооператива (конференцией) о своей деятельности. Она вправе в любое время проводить проверку финансово-хозяйственной деятельности кооператива и иметь доступ ко всей документации, касающейся деятельности кооператива. Порядок работы ревизионной комиссии (ревизора) определяется уставом и другими документами кооператива.

4. Прием в члены жилищного кооператива и прекращение членства в нем

Гражданин или юридическое лицо, желающие стать членом жилищного кооператива, подают в правление жилищного кооператива заявление о приеме в его члены (ст. 121 ЖК РФ). В заявлении гражданина должны быть указаны его фамилия, имя, отчество и место жительства, а в заявлении юридического лица - его наименование, место нахождения и банковские реквизиты. При нарушении сроков рассмотрения заявления, предусмотренного частью 2 ст. 121, законодательство не устанавливает 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 уплатой взноса. Лица, принятые в кооператив и внесшие взносы, получают документ, удостоверяющий их членство.

Это заявление должно быть рассмотрено в течение одного месяца правлением жилищного кооператива и утверждено решением общего собрания членов жилищного кооператива (конференции). Гражданин или юридическое лицо становятся членами жилищного кооператива с момента уплаты вступительного взноса после утверждения решения о приеме в члены жилищного кооператива общим собранием членов кооператива (конференцией). Например, при приобретении квартиры, находящейся в таком доме по договорам о передаче права собственности (купля-продажа, дарение, мена, рента), по наследству, при реорганизации (в отношении юридических лиц) гражданин или юридическое лицо могут подать заявление о приеме в кооператив.

Гражданин или юридическое лицо не могут быть принуждены к вступлению в кооператив. Например, приобретение квартиры не является основанием для принуждения нового собственника к вступлению в кооператив вместо прежнего владельца.

Особенности наследования прав, связанных с участием в потребительском кооперативе, регулируются статьей 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 его члены, ему не может быть отказано в приеме в члены кооператива. Если наследников несколько, участниками кооператива все они могут не стать. Члены кооператива имеют право решать, кого принять в кооператив. Остальные наследники должны получить причитающиеся им суммы паенакоплений 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 кооператива.

5. Реорганизация и ликвидация жилищного кооператива

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 поведена путем слияния, присоединения, разделения, выделения и преобразования. Реорганизации же жилищного кооператива путем слияния, присоединения, разделения и выделения законодательство не предусматривает, хотя и прямо не запрещает. Предусматривается возможность преобразования жилищного и жилищно-строительного кооперативов в товарищество собственников жилья, правовое положение которого регулируется разделом VI Жилищного кодекса.

В соответствии со статьей 122 ЖК РФ жилищный кооператив по решению общего собрания его членов (конференции) может быть преобразован в товарищество собственников жилья. Жилищный и жилищно-строительный кооперативы, все члены которых полностью внесли паевые взносы за предоставленные этими кооперативами жилые помещения, до 1 января 2007 г. должны быть преобразованы в товарищество собственников жилья или ликвидированы. По истечении этого срока непреобразованные кооперативы будут ликвидированы в судебном порядке по требованию органа, осуществляющего государственную регистрацию юридических лиц (ст. 14 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации"). В указанном в статье 14 случае такие кооперативы освобождаются от уплаты государственной пошлины при регистрации изменений их правового статуса. Решение о реорганизации, согласно статье 117 ЖК РФ, может быть принято общим собранием или 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 обязанности кооператива в соответствии с передаточным актом. Если вместе с учредительными документами не представлен передаточный акт, если в них отсутствуют положения о правопреемстве по обязательствам жилищного кооператива, то это является причиной отказа в государственной регистрации товарищества собственников жилья. Регистрируется реорганизация в соответствии с разделом V Федерального закона от 8 августа 2001 г. N 129-ФЗ "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей". В соответствии со статьей 14 этого Закона в регистрирующий орган представляются следующие документы:

- подписанное заявителем заявление о государственной регистрации товарищества собственников жилья, создаваемого путем реорганизации, по форме, утвержденной Правительством Российской Федерации;
- учредительные документы товарищества собственников жилья, создаваемого путем преобразования (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);
- решение о создании товарищества собственников жилья;
- передаточный акт;
- документ об уплате государственной пошлины.

Регистрация проводится в течение пяти дней со дня представления всех необходимых документов. Гарантии прав кредиторов реорганизованного юридического лица предусмотрены в статье 60 ГК РФ. Например, все кредиторы жилищного кооператива должны быть уведомлены о реорганизации, они вправе потребовать прекращения или досрочного исполнения обязательства, должником по которому является это юридическое лицо, и возмещения убытков.

Жилищный кооператив может быть ликвидирован по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством (ст. 123 ЖК РФ).

Реорганизация или ликвидация жилищного кооператива - компетенция его учредителей, в данном случае членов ЖСК, решения общего собрания для этого недостаточно. В соответствии со статьей 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 другим лицам. Основания ликвидации юридического лица, в том числе жилищного кооператива, предусмотрены в статье 61 ГК РФ. Порядок ликвидации установлен Гражданским кодексом (ст. 62, 63) и 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, если при создании кооператива были допущены грубые нарушения закона, носящие неустранимый характер, либо при осуществлении деятельности без надлежащего разрешения (лицензии) или деятельности, запрещенной законом, либо с иными неоднократными или грубыми нарушениями закона или иных правовых актов, а также в

иных случаях, предусмотренных Гражданским кодексом. Жилищный кооператив может быть ликвидирован в связи со сносом дома.

В соответствии с пунктом 4 ст. 116 ГК РФ члены потребительского кооператива обязаны в течение трех месяцев после утверждения ежегодного баланса покрыть образовавшиеся убытки путем внесения дополнительных взносов. Если эта обязанность не будет выполнена, кооператив может быть ликвидирован в судебном порядке по требованию кредиторов. Основанием для ликвидации жилищного кооператива может быть и признание его несостоятельным (банкротом) в соответствии со статьей 65 ГК РФ. Если стоимости имущества кооператива недостаточно для удовлетворения требований кредиторов, он может быть ликвидирован только в порядке, предусмотренном статьей 65 ГК РФ. Жилищный кооператив совместно с кредиторами может объявить о своем банкротстве и добровольной ликвидации. Основания признания судом юридического лица банкротом либо объявления им о своем банкротстве, порядок ликвидации такого юридического лица устанавливаются Федеральным законом от 26 октября 2002 г. N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

Порядок ликвидации юридического лица, в том числе жилищного кооператива, определяется статьей 63 ГК РФ и включает в себя следующие действия. Ликвидационная комиссия, назначенная общим собранием членов кооператива, помещает в органах печати, где публикуются данные о государственной регистрации юридического лица, объявление 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.

После окончания срока для предъявления требований кредиторов ликвидационная комиссия составляет промежуточный ликвидационный баланс, который содержит сведения о составе имущества жилищного кооператива, перечне предъявленных кредиторами требований и 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.

Если денежных средств жилищного кооператива недостаточно для удовлетворения требований кредиторов, ликвидационная комиссия продает имущество кооператива с публичных торгов в порядке, установленном для исполнения судебных решений.

Выплата денежных сумм кредиторам жилищного кооператива производится ликвидационной комиссией в порядке очередности, установленной статьей 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.

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, установленных законом, ликвидационный баланс утверждается по согласованию с уполномоченным государственным органом.

Оставшееся после удовлетворения требований кредиторов имущество жилищного кооператива передается его членам, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или уставом кооператива.

Ликвидация юридического лица считается завершенной, а жилищный кооператив - прекратившим существование, когда запись об этом внесена в единый государственный реестр юридических лиц.

Ликвидация жилищного кооператива не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги, уплачиваемых бывшими членами кооператива (ч. 3 ст. 157 ЖК РФ).

6. Предоставление жилого помещения в доме жилищного кооператива

Жилищный кооператив отличается от жилищно-строительного кооператива тем, что он не строит здание, а приобретает уже готовое. Для того чтобы стать членом ЖСК, нужно вступить в его члены при его учреждении и получить квартиру в построенном ЖСК доме или

вступить в уже действующий жилищный кооператив путем приобретения квартиры в таком доме или получения ее через обмен.

Приобрести квартиру можно, например, путем купли-продажи, получения в наследство и др. 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 кооператива, а ему будет в этом отказано, то он вправе оспорить такое решение в судебном порядке. Относительно членства в ЖСК действует принцип добровольности: в любое время любой член ЖСК (с полностью выплаченным паем) может выйти из кооператива. Поскольку член ЖСК имеет право на информацию о деятельности кооператива и на участие в его деятельности, то такое членство весьма полезно.

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 (ст. 124 ЖК РФ).

Решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) служат основанием вселения в жилые помещения в домах жилищного кооператива; основание владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения жилым помещением - членство в жилищном кооперативе.

7. Право на пай члена жилищного кооператива

Порядок и условия внесения паевого взноса членом жилищного кооператива определяются уставом последнего (ст. 125 ЖК РФ). 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. Имеется в виду, что квартиры ЖСК с невыплаченным паем (или не полностью выплаченным) являются собственностью кооператива, а с полностью выплаченным паем - собственностью члена, пайщика кооператива*(47).

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 превышать двух месяцев со дня принятия жилищным кооперативом решения об исключении члена жилищного кооператива (ст. 132 ЖК РФ).

8. Временные жильцы

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 (ст. 126 ЖК РФ) в порядке и на условиях, которые предусмотрены статьей 80 ЖК РФ. Условия таковы:

срок проживания временных жильцов не может превышать шести месяцев подряд (ч. 2 ст. 80 ЖК РФ);

временные жильцы не обладают самостоятельным правом пользования жилым помещением, ответственность за их действия несет член жилищного кооператива и проживающие совместно с ним члены его семьи;

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 членом жилищного кооператива.

9. 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 этих лиц может быть выделено (в натуре) изолированное жилое помещение или есть 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 статьей 39 Семейного кодекса при разделе общего имущества супругов и определении долей в этом имуществе доли признаются равными, если иное не предусмотрено договором между супругами.

Суд вправе отступить от начала равенства долей супругов в их общем имуществе ради интересов несовершеннолетних детей и (или) исходя из заслуживающего внимания интереса одного из супругов, в частности, если другой супруг не получал доходов по неуважительным причинам или расходовал общее имущество супругов в ущерб интересам семьи. Решая вопрос о возможности рассмотрения в бракоразводном процессе требования о разделе общего имущества супругов, суд должен иметь в виду, что 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 имущество, выделенное ему кооперативом в пользование), соответствии с пунктом 3 ст. 24 Семейного кодекса необходимо обсудить вопрос о выделении этого требования в отдельное производство (п. 12 постановления Пленума Верховного Суда России от 5 ноября 1998 г. N 15 "О применении судами законодательства при рассмотрении дел о расторжении брака").

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.

10. Сдача внаем жилого помещения в доме жилищного кооператива

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 (ч. 1 ст. 128 ЖК РФ).

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 него новых членов.

Жилое помещение в доме жилищного кооператива сдается внаем по аналогии закона (ст. 76-79 ЖК РФ) по следующим правилам. Член жилищного кооператива и проживающие вместе 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 жилого помещения на одного проживающего не будет меньше учетной нормы. Поднаниматель не приобретает самостоятельного права пользования жилым помещением. Ответственным перед наймодателем по договору социального найма жилого помещения является член жилищного кооператива.

Передача жилого помещения в поднаем не допускается, если в нем проживает или в него вселяется гражданин, страдающий одной из тяжелых форм хронических заболеваний. Договор поднайма жилого помещения заключается в письменной форме, экземпляр такого договора передается наймодателю (члену жилищного кооператива) такого жилого помещения. В договоре должны быть указаны граждане, вселяемые совместно с поднанимателем в жилое помещение. Срок, на который заключается договор поднайма жилого помещения, определяется сторонами договора; если срок не определен - договор считается заключенным на один год.

Пользование жилыми помещениями по договору поднайма осуществляется в соответствии с договором поднайма жилого помещения, Жилищным кодексом РФ и иными

нормативными правовыми актами. Договор поднайма жилого помещения является возмездным; в нем по соглашению сторон устанавливаются порядок, условия, сроки внесения и размер платы за поднаем жилого помещения. Договор прекращается по истечении срока, на который он был заключен.

Договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, может быть расторгнут по соглашению сторон или при невыполнении поднаимателем условий договора поднайма жилого помещения.

Если поднаиматель жилого помещения или гражданин, за чьи действия поднаиматель 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 поднаимателя о необходимости устранить нарушения. Если нарушения привели к разрушению жилого помещения, член жилищного кооператива также вправе назначить поднаимателю разумный срок для проведения ремонта жилого помещения.

11. Право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме члена жилищного кооператива

Член жилищного кооператива приобретает право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, если он полностью выплатит паевой взнос (ч. 1 ст. 129 ЖК РФ). На отношения собственности в многоквартирном доме в жилищном кооперативе при условии полностью выплаченного паевого взноса хотя бы одним членом жилищного кооператива распространяется действие главы 6 ЖК РФ.

В соответствии со статьей 130 ЖК РФ членство в жилищном кооперативе прекращается в случае выхода или исключения члена кооператива из жилищного кооператива, ликвидации юридического лица, являющегося членом кооператива, ликвидации ЖСК, смерти члена жилищного кооператива.

Заявление члена жилищного кооператива о добровольном выходе из жилищного кооператива рассматривается в порядке, предусмотренном уставом ЖСК. Член жилищного кооператива может быть исключен из него на основании решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) в случае грубого неисполнения этим членом без уважительных причин своих обязанностей, установленных Жилищным кодексом или уставом жилищного кооператива.

Член жилищного кооператива, не выплативший полностью паевого взноса и исключенный из жилищного кооператива по основаниям, указанным в части 3 ст. 130 ЖК РФ, и 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 (ст. 133 ЖК РФ). В случае отказа освободить жилое помещение указанные в части 1 ст. 133 ЖК РФ граждане подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

После смерти члена жилищного кооператива его наследники имеют право на вступление в члены данного жилищного кооператива по решению общего собрания членов жилищного кооператива (конференции); преимущественное право на вступление в члены жилищного кооператива имеет его супруг, если у него есть 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, 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, если граждане, указанные в частях 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, если он внес паевой взнос, если отсутствуют граждане, указанные в частях 1-3 ст. 131 ЖК РФ, 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 него.

12. Обеспечение членов жилищного кооператива жилыми помещениями в связи со сносом дома

При сносе дома по основаниям, предусмотренным жилищным законодательством, к выселяемым из него членам жилищного кооператива и проживающим совместно с ними членам их семей применяются правила, установленные статьями 32 и 86 ЖК РФ для членов жилищного кооператива, выплативших пай и не выплативших его (ст. 134 ЖК РФ).

Дом подлежит сносу, если Правительство Российской Федерации в установленном порядке признало его аварийным (ч. 10 ст. 32 ЖК РФ). Положение о порядке признания жилых домов (жилых помещений) непригодными для проживания утверждено постановлением Правительства России от 4 сентября 2003 г. N 552.

Орган, принявший решение о признании дома аварийным и подлежащим сносу, предъявляет требования к собственникам помещений дома, в том числе к жилищному кооперативу, который является собственником квартир, по которым пай не выплачен полностью, о его сносе в разумный срок. Если собственники в установленный срок не осуществили снос указанного дома, то земельный участок, на котором расположен этот дом, подлежит изъятию для муниципальных нужд, а значит, подлежит изъятию и каждое жилое помещение в указанном доме в соответствии со статьей 32 ЖК РФ. Если член кооператива выплатил пай не полностью, то орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение о сносе такого дома, ему и членам его семьи предоставляют 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 частью 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 и уставом кооператива.

13. Жилищные кооперативы в современной России

В настоящее время в России действует около четырех тысяч жилищных кооперативов. Все жилищные кооперативы можно на четыре группы.

Во-первых, это жилищно-строительные кооперативы (далее - ЖСК), которые известны нам еще с советских времен. Они создавались для улучшения жилищных условий граждан, привлекая деньги частных лиц десятки лет назад. Ими в свое время были построены так называемые "кооперативные" дома. Сейчас эти ЖСК занимаются фактически только эксплуатацией жилищного фонда и по новому Жилищному кодексу должны быть преобразованы в товарищества собственников жилья.

Ко второй группе кооперативов можно отнести ЖСК, история которых начинается в начале 2000-х гг. Они привлекают средства населения и финансируют за счет этих денег покупку жилья для своих пайщиков, как на первичном, так и на вторичном рынке. До начала 2005 г. их деятельность регламентировалась Гражданским кодексом РФ и фактически не контролировалась государством. С 1 апреля 2005 г. вступил в силу Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. N 215-ФЗ "О жилищных накопительных кооперативах" [*\(48\)](#) (далее - Закон о ЖНК), согласно которому ЖСК, использующие в своей деятельности жилищные накопления граждан в течение года, т.е. до 1 апреля 2006 г. должны либо перерегистрироваться в ЖНК, либо прекратить привлечение денег населения.

Однако ряд кооперативов (их отнесем к третьей группе), не дожидаясь окончания этого переходного периода, также приняли решение перерегистрироваться, но не в ЖНК, а в так называемые потребительские ипотечные кооперативы (далее - ПИК). Это стало своеобразным ответом части участников рынка на принятый закон о жилищно-накопительных кооперативах, который, по их мнению, недостаточно проработан.

Предположим, что структуры, которые приняли решение преобразоваться в ПИКи, действовали так в стремлении защитить от неблагоприятных, по их мнению, последствий изменения законодательства свой бизнес и своих пайщиков. Цель, несомненно, благородная.

Но вот по поводу ее реализации возникают вопросы. Сама по себе форма потребительского ипотечного кооператива, по мнению ряда экспертов, не вполне адекватна новому законодательству. На основании чего, собственно, ПИКи решили, что они не попадают под действие закона об жилищно-накопительных кооперативах? Юристы потребительских кооперативов придумали "уйти" от Закона о ЖНК следующим образом. В законе зафиксировано положение, что ЖНК предоставляет квартиру в собственность своему пайщику лишь после того, как он полностью выплатит паевой взнос. ПИКи, в свою очередь, решили по-другому: они сразу дают квартиру в собственность и оформляют на нее залог - ипотеку.

Можно ли признать это достаточным основанием, чтобы исключить ПИКи из сферы действия Закона о ЖНК? Как представляется, приоритетной нормой в Законе о ЖНК должен является не момент предоставления квартиры в собственность, а вопрос: использует ли кооператив в своей деятельности жилищные накопления граждан, то есть, привлекает ли деньги населения?

По сути, что ЖНК, что ПИКи деньги населения привлекают, схемы действуют практически одинаковые. Исходя из этой логики, деятельность ПИКов должна подпадать под действие Закона о ЖНК. Пока ни о каких санкциях по отношению к ПИКах со стороны государства и регулирующих органов нам не известно, потому что если они будут, то пострадают в первую очередь пайщики. Но рано или поздно правовой статус ПИКов должен быть четко определен, и сами ПИКи в этом должны быть заинтересованы больше всех.

Как представляется автору, есть два варианта решения этой проблемы: либо все кооперативы, которые работают на рынке по накопительным схемам, будут в конечном итоге называться жилищно-накопительными кооперативами и подчиняться закону о ЖНК, либо деятельность ПИКов будет регулироваться специальным федеральным законом. Правда тут стоит подчеркнуть, что положения этого пока еще не существующего закона в части привлечения средств граждан должны в полной мере соответствовать уже принятому Закону о ЖНК. Только так будет можно в полной мере обеспечить защиту прав и законных интересов пайщиков кооперативов.

Тем временем, пока идут споры о том, насколько хорош закон о ЖНК, жилищно-накопительные кооперативы, деятельность которых и регулируется одноименным законом, начинают появляться на рынке (и это четвертая группа кооперативов). Исходя из буквы и духа нового законодательства, эти кооперативы являются полностью легитимным способом реализации жилищно-накопительных схем.

Что лучше для потребителя: кооператив или банк?

Банки и кооперативы предназначены для разных потребителей, они прекрасно уживаются во всем мире и не конкурируют друг с другом, а решают задачи по жилищному кредитованию для разного круга лиц. Если не пугают дополнительные расходы, а приобрести жилье необходимо как можно быстрее, то целесообразно обратиться в банк за ипотечным кредитом. Если, наоборот, денег мало, но и время на решение квартирного вопроса не поджидает, то стоит обратиться в жилищный кооператив.

Приведем наглядный пример. Молодой специалист работает несколько лет в серьезной фирме, добился успехов в карьере, но живет на съемной квартире. Получает он, предположим, 1,5-2 тысячи долларов в месяц. Банк примет его с распростертыми объятиями и в течение 2-3 месяцев клиент сможет въехать в новую квартиру.

Другая распространенная ситуация. Разные поколения одной семьи живут в одной квартире. Крыша над головой есть, но рано или поздно встает вопрос: что делать, когда вырастут дети, и станет тесно. Вот в таком случае они могут воспользоваться жилищно-накопительной программой. Люди придут в кооператив и будут в течение нескольких лет накапливать 30-50% стоимости жилья, и лишь затем получают кредит на оставшуюся сумму.

Итак, две абсолютно разные категории потребителей: первым нужна квартира быстро и за срочность они готовы платить, вторые могут подождать и к тому же они не хотят платить лишние деньги.

Сравним способы жилищного кредитования по важным для потребителя параметрам. Кто может получить кредит? Кому банк предоставит ипотечный кредит?

Не каждому, кто в него обратится, а только людям, отвечающим требованиям, которые банки предъявляют к потенциальным заемщикам. Они должны иметь стабильный и достаточно высокий уровень дохода, определенный уровень образования, перспективы карьерного роста. Есть ограничения по возрасту клиента, а доходы и активы так или иначе должны быть подтверждены документально. У каждого банка существует целый пакет

требований, удовлетворить которые не так-то просто.

Кооперативы, напротив, зачастую не имеют никаких особых требований к личности заемщика. Чтобы получить ссуду в кооперативе, достаточно предъявить паспорт. Почему? Да потому, что квартира находится в собственности кооператива до тех пор, пока кредит не будет полностью погашен, а свою платежеспособность пайщик демонстрирует в период накопления. Зато квартира, которую человек покупает с помощью ипотечного кредита, сразу становится его собственностью и находится в залоге у банка до момента погашения кредита. Следует подчеркнуть, что залог квартиры - это прекрасная "страховка" банка от неплатежеспособности заемщика. По новому законодательству по решению суда неплатежник вместе со всей семьей (и даже маленькими детьми) со сто процентной вероятностью будет выселен из "ипотечной" квартиры хоть "на улицу". Кстати, процесс выселения из квартиры, которая хотя и принадлежит кооперативу, но пайщик в ней зарегистрирован, и это его единственное жилье, не столь очевиден с точки зрения законодательства. Очевидно, что ни банк, ни кооператив не заинтересованы в том, чтобы немедленно выселять из квартиры неплатежщика. В банке путем переговоров и подписания дополнительных соглашений можно реструктуризировать задолженность, попросить об отсрочке платежа. А в кооперативах зачастую можно просто договориться.

Последствия незапланированных просрочек платежа тоже разные. В банке, если заемщик по каким либо причинам просрочил ежемесячную оплату, это может стать пятном на его кредитной истории на всю оставшуюся жизнь. С кооперативом проще, хотя бы потому, что закон о кредитных бюро на них напрямую не распространяется.

Как накопить на квартиру в кооперативе?

Во-первых, необходимо подать заявление и стать членом жилищного кооператива. Внести вступительный и паевой взносы.

Во-вторых, достичь порога паенакопления в соответствии с выбранным кооперативным участком. Для этого член кооператива ежемесячно вносит паевые взносы на расчетный счет или в кассу кооператива в течение определенного времени.

В-третьих, получить право выбора объекта недвижимости.

В-четвертых, выбрать объект недвижимости.

В-пятых, объект приобретается в собственность кооператива, а член кооператива с семьей вселяется по Договору безвозмездного пользования и регистрируется.

Погашение суммы рассрочки, предоставленной Кооперативом по Личному графику рассрочки, в соответствии с которым Вы выплачиваете паевые и административные взносы. После полного погашения суммы рассрочки вы получаете справку о выплаченном пае и становитесь собственником объекта недвижимости. Теперь ответим на самые распространенные вопросы.

В чем плюс кооперативов по сравнению с банковской ипотекой и наоборот?

Теоретически в банке кредит можно получить быстрее. Накапливая в кооперативе, ты зарабатываешь тот низкий процент (от 3% годовых), который там есть, в отличие от банка. Но банковская ипотека - для избранных, а в кооператив могут вступить практически все.

Откуда берутся деньги в паевом фонде кооператива? Каковы гарантии, что они там не "закончатся"?

Кооператив - это касса взаимопомощи. Его фонд образуется за счет взносов (паев) членов кооператива. Гарантией служат договоры, заключенные с участниками кооператива, о том, что люди платят ежемесячные взносы. А как все участники выплатят по 100% стоимости своих квартир, так деньги и закончатся. Раз все члены кооператива выплатили по 100%, значит, все получили либо квартиры, либо деньги назад.

Проверяет ли кто-нибудь финансовую деятельность кооператива?

В первую очередь - налоговая инспекция. Проводятся регулярные плановые и внеплановые проверки. Председатель правления - выборная должность. Достаточно устроить общее собрание, послушать отчет, проанализировать ситуацию, чтобы многое понять. Кроме того, кооператив обязан хотя бы раз в год проходить внешнюю аудиторскую проверку.

Подпадает ли деятельность жилищных кооперативов под Закон о защите прав потребителей?

Закон о защите прав потребителей защищает потребителей от недобросовестности производителя товаров и услуг. В потребительском ипотечном кооперативе потребитель и производитель услуг - это одно и то же лицо.

Что произойдет с деньгами пайщика, если он не расплатится по ссуде?

Пайщик может выйти из кооператива и получить назад те паи, которые он успел выплатить, но вступительный и ежемесячные взносы ему не возвращаются, т.к. они расходуются на содержание и деятельность кооператива (зарплата бухгалтеру, ведение документации, аренда офиса и т.д.). Пайщикам кооперативов не стоит беспокоиться по нескольким причинам. Во-первых, паевой фонд состоит из тех денег, которые вносят вступающие пайщики, и из средств, возвращаемых членами кооператива, получившими квартиры. Выплата рассрочки гарантируется тем, что квартира находится под залогом. Новые же пайщики вступают в кооператив регулярно - ведь говорить о том, что государство в ближайшем будущем сможет обеспечить всех доступным жильем, пока, к сожалению, не приходится. Во-вторых, как правило, кооперативы страхуют свою деятельность. Кроме того, некоторые кооперативы страхуют вклады пайщиков - это дополнительная гарантия от непредвиденных проблем.

Какие опасности могут подстерегать в кооперативах?

Так называемая пирамида, когда квартиры купят только несколько первых "счастливчиков" на деньги остальных простодушных вкладчиков. Насторожитесь, если вам пообещают неправдоподобно выгодные условия рассрочки стоимости квартиры. Например, въехать в квартиру, а потом расплачиваться за нее в течение десяти лет вообще без всяких процентов. В этом случае живая очередь из желающих приобрести жилье оказывается непонятной длины. Кооператив не берет на себя никаких обязательств по срокам приобретения квартиры. В нормальном кооперативе вам рассчитают и предоставят индивидуальный жилищный план пайщика, из которого будут ясны сроки накопления, рассрочки, дата, когда будет приобретено жилье.

Жилищный накопительный кооператив - это некоммерческое объединение граждан, которые организуют "общий котел" для удовлетворения своих нужд, а именно для покупки или строительства жилья. При вступлении в ЖНК в отличие от ЖСК у пайщика нет "привязки" к конкретному объекту недвижимости. Если ЖСК создается для строительства определенного дома, то ЖНК обязано обеспечить своих пайщиков жильем как таковым, согласно рыночной стоимости недвижимости и размеру внесенного пая. С вступлением в силу 1 апреля 2005 г. Закона о ЖНК деятельность этих организаций стала регламентирована и подчинена закону. Ограничения коснулись, как взаимоотношений кооператива со своими пайщиками, так и с другими организациями и частными лицами. Государству дано право и вменено в обязанность, следить за деятельностью ЖНК.

Принцип работы ЖНК

Основой деятельности ЖНК является принцип взаимной финансовой поддержки или, другими словами, принцип кассы взаимопомощи. Жилищный накопительный кооператив - это некоммерческая организация. Каждый член кооператива обеспечивается жильем за счет собственных средств и средств участников ЖСК, поступающих в общий паевой фонд. Вселиться и прописаться в квартиру вы сможете, накопив часть стоимости жилья. Недостающие средства будут добавлены из паевого фонда ЖНК (но не более накопленной суммы). Предоставленные средства вы должны вернуть в паевой фонд в соответствии с графиком рассрочки платежей в срок, не превышающий период первоначального накопления более, чем в 1,5 раза. В результате каждый член ЖНК выплачивает полную стоимость квартиры, но в рассрочку.

Все средства общего паевого фонда вкладываются исключительно в недвижимость, которая приобретается для членов кооператива. Квартира для каждого следующего участника программы, получившего право на подбор жилья, приобретается сразу, как только в общем паевом фонде набирается сумма, предусмотренная избранной им формой участия, но не менее 30% от стоимости жилья на момент его подбора. Член ЖНК и члены его семьи прописываются (регистрируются по месту жительства) в приобретенной для него квартире на основании нотариально удостоверенного Договора безвозмездного пользования, открывает финансово-лицевой счет, оплачивает коммунальные услуги, оформляет на себя телефон и т.п. В общем, живет полноценной жизнью, выплачивая членские и паевые взносы.

После выплаты займа, член ЖНК, в соответствии с ГК РФ (ст. 218, п. 4) становится полноправным собственником приобретенной для него квартиры. Для получения свидетельства о собственности ему нужно сдать в Органы регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (или регистрационную палату) пакет документов, включающий: справку о выплаченном пае (из бухгалтерии ЖНК), выписку из домовой книги и копию

финансово-лицевого счета (из РЭУ или ЕИРЦ)), а также поэтажный план и экспликацию (БТИ).

Принципиальное отличие ЖНК от жилищных и жилищно-строительных кооперативов заключается в регистрации всех членов кооператива в специальном реестре, который ведет специальный государственный орган, контролирующий деятельность ЖНК. Кроме этого, жилье может быть подобрано не в каком-то конкретном доме (месте), а в любом интересующем члена кооператива доме или вложено в строительство строящегося дома (квартиры). И, наконец, в качестве паевого взноса могут выступать предоставленные члену кооператива субсидии и субвенции.

Средства из Паевого фонда Кооператива могут расходоваться только на приобретение недвижимости для членов ЖНК. Они аккумулируются на отдельном расчетном счете. Текущая деятельность ЖНК - содержание офиса, рекламные затраты, оплата труда сотрудников и развитие в целом, осуществляется за счет вступительных и членских взносов, предпринимательской деятельности кооператива, а также кредитов и займов.

Преимущества ЖНК:

1. Надежность:

основы деятельности ЖНК, гарантии защиты прав и законных интересов граждан-членов ЖНК определяет Федеральный закон от 30 декабря 2005 г. N 215-ФЗ "О жилищных накопительных кооперативах";

обязательная регистрация всех членов ЖНК в едином государственном реестре юридических лиц (п. 5 статья 5 Закона о ЖНК);

ЖНК может направлять паевые взносы только на приобретение или строительство жилья (статья 24, 26 Закона о ЖНК);

постоянный контроль за деятельностью ЖНК со стороны Федеральной службы по финансовым рынкам (статьи 50, 51, 52 Закона о ЖНК);

ЖНК имеет два расчетных счета: членский (членские взносы) и паевой (паевые взносы), что является гарантией целевого использования денежных средств (п. 5 статья 16 Закона о ЖНК);

особое внимание уделяется вопросам безопасности сделок по приобретению жилья (статья 30 Закона о ЖНК);

ЖНК приобретает жилье только после согласования с членом ЖНК (статья 7 Закона о ЖНК);

Федеральный Закон установил ответственность должностных лиц ЖНК и требования к ним (статьи 45, 46 Закона о ЖНК);

обязательное соблюдение ЖНК нормативов финансовой устойчивости (статья 49 Закона о ЖНК);

обязательный ежегодный аудит деятельности ЖНК (статья 54 Закона о ЖНК).

Выгода:

жилье, приобретенное с помощью ЖНК, дешевле жилья, приобретенного по схеме банковского ипотечного кредитования;

вселение и проживание в квартире при фактическом накоплении третьей части ее рыночной стоимости;

возможен зачет имеющегося жилья;

в случае выхода из ЖНК выплачивается вся сумма паевого взноса;

можно зарегистрироваться вместе с членами своей семьи в полученном в безвозмездное пользование жилье;

в качестве паевого взноса можно использовать финансовую помощь, которую предоставляют гражданам работодатели, профсоюзы и государство или друзья, родственники;

возможность передавать пай другому члену кооператива или третьему лицу.

Доступность:

даже тем, у кого нет первоначального взноса на жилье на приемлемых условиях;

нет ограничений по гражданству, месту жительства и возрасту;

низкий вступительный взнос;

для вступления в кооператив достаточно наличия паспорта;

приобретение жилья в любом населенном пункте РФ;

не требуются гарантии поручителей и справки о доходах;

не нужно никаких залогов.

Глава 12. Товарищество собственников жилья

1. Понятие товарищества собственников жилья

Товарищество собственников жилья (ТСЖ) - это некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме, созданное для совместного управления комплексом недвижимого имущества в таком доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом (ст. 135 ЖК РФ).

К общему имуществу относятся 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; иные объекты, предназначенные для обслуживания и использования единого комплекса недвижимого имущества кондоминиума. Общее имущество находится в общей долевой собственности домовладельцев и не подлежит отчуждению отдельно от права собственности домовладельцев на помещения кондоминиума.

Основной целью создания ТСЖ не может быть извлечение прибыли. Во вновь строящихся домах после их сдачи государственной комиссии товарищество собственников жилья создает застройщик*(49).

Деятельность товарищества регулируется Жилищным кодексом и Федеральным законом от 12 января 1996 г. N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях". Указом Президента России от 28 апреля 1997 г. N 425 "О реформе жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации" предусмотрены меры, направленные на стимулирование создания товариществ собственников жилья, в том числе в сфере налогообложения. Однако в Налоговом кодексе подобные положения отсутствуют.

Учредительным документом товарищества собственников жилья является устав, который принимается на общем собрании большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе заочным голосованием. Собрание проводится в порядке, установленном статьями 45-48 ЖК РФ. Число членов товарищества собственников жилья, создавших товарищество, должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Создание и государственная регистрация товарищества собственников жилья

Товарищество собственников жилья создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено его уставом. С момента государственной регистрации оно становится юридическим лицом, имеющим печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты. ТСЖ отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, но не отвечает по обязательствам членов товарищества, а последние, в свою очередь, не отвечают по обязательствам товарищества.

В соответствии со статьей 136 ЖК РФ собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья. Решение об этом они принимают на общем собрании, и оно (решение) считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме.

Товарищество собственников жилья может быть создано при объединении:

- 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;

- 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 ТСЖ проводится 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 части 1 ст. 139 ЖК РФ лиц, которое проводится в порядке, установленном статьями 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 существует два блока услуг, предоставляемых при эксплуатации жилищного фонда.

Первый блок связан с необходимостью поддержания безопасности дома как единой и сложной инженерной системы. Он включает техническое обслуживание внутридомовых инженерных коммуникаций, несущих конструкций и технических помещений строения. Эти работы могут быть обеспечены силами специализированных организаций, имеющих 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 интересов потребителей в жилищной сфере, обеспечения сохранности жилищного фонда всех форм собственности, проведения единой технической политики, обеспечивающей выполнение требований, предъявляемых к 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 на обеспечение описанных выше нормативных требований. Таким образом, государство несет основное бремя расходов в виде бюджетных дотаций. Однако бережное отношение жильцов дома к своему жилью может сократить эти расходы и сэкономить бюджетные средства, которые могут быть в дальнейшем использованы на проведение необходимых дополнительных работ в доме. Так, если наступает нормативный срок косметического ремонта подъезда, но острой необходимости в этом нет, сэкономленные деньги можно направить на благоустройство двора.

Второй блок оказываемых услуг носит дополнительный характер и связан с обеспечением повышенной комфортности и качества условий проживания. Необходимость этих услуг определяет общее собрание членов ТСЖ, а затраты в полном объеме несут собственники жилья (например, при установке спутниковых антенн, дополнительных систем охраны или элементов внешнего благоустройства, при найме дополнительного обслуживающего персонала).

Еще одной стороной деятельности ТСЖ как юридического лица, заинтересованного в своей безубыточности, является рациональное расходование финансовых ресурсов. Один из способов оптимизации расходов - разумная организация управленческого аппарата. Управление должно стремиться к наибольшей эффективности при наименьших затратах. Следует помнить, что содержание управленческого аппарата не должно наносить ущерб надлежащей эксплуатации дома, т.е. средства на техническое обслуживание не должны отвлекаться на содержание управленцев.

Основной смысл деятельности ТСЖ - участие жителей в обеспечении безопасности, надлежащего использования, содержания, ремонта дома как инженерной системы и постоянное стремление к повышению уровня комфортности своего проживания.

3. Права и обязанности товарищества собственников жилья

(ст. 137 ЖК РФ) Товарищество собственников жилья вправе заключать в соответствии с законодательством договоры об управлении многоквартирным домом, о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов товарищества.

ТСЖ может 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 и расходы на другие определенные законодательством и уставом товарищества цели. На основе принятой сметы товарищество устанавливает размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Товарищество собственников жилья вправе выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги, пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством, передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим ему услуги, продавать, передавать во временное пользование и обменивать имущество, принадлежащее товариществу.

Если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, товарищество собственников жилья вправе предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с требованиями законодательства надстраивать или перестраивать часть общего имущества, получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для ведения жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации.

В соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме ТСЖ может вести застройку прилегающих к дому выделенных земельных участков, заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

Если собственники помещений не исполняют своих обязанностей по участию в общих расходах, товарищество собственников жилья в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов, а если собственники не уплачивают обязательные платежи и взносы, товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков.

Товарищество собственников жилья обязано выполнять требования законодательства и устава товарищества, заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений этого дома, не являющимися членами товарищества; в порядке, предусмотренном законодательством, выполнять договорные обязательства (ст. 138 ЖК РФ). Оно должно обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме, 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.

ТСЖ обязано соблюдать права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, ставить условия и определять порядок владения, пользования и распоряжения общей собственностью; принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому, наконец, представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

4. Реорганизация и ликвидация товарищества собственников жилья

Реорганизация товарищества собственников жилья проводится на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством (ст. 140 ЖК РФ). Товарищество собственников жилья по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

В соответствии со статьей 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 создать только одно товарищество собственников жилья (ч. 1 ст. 136 ЖК РФ). Слияние и присоединение товариществ собственников жилья необходимо отличать от объединения товариществ собственников жилья для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах (ст. 142 ЖК РФ).

Преобразовать товарищество можно лишь в потребительский кооператив - жилищный или жилищно-строительный; как говорилось выше, в соответствии со статьей 14 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" жилищный или жилищно-строительный кооператив, все члены которого полностью внесли паевые взносы за предоставленные этим кооперативом жилые помещения, до 1 января 2007 г. подлежит преобразованию в товарищество собственников жилья или ликвидации.

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.

Ликвидируется товарищество собственников жилья 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, если члены товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Товарищество собственников жилья, как и жилищный кооператив, может быть ликвидировано по решению общего собрания его членов, в том числе в связи с истечением срока, на которое создано товарищество; в связи со сносом дома; по решению суда - если при создании товарищества был грубо нарушен закон и эти нарушения носят неустранимый характер, либо если деятельность ведется без разрешения (лицензии) или запрещена законом, либо с иными неоднократными или грубыми нарушениями закона или иных правовых актов, а также в иных случаях, предусмотренных Гражданским кодексом.

ТСЖ подлежит ликвидации в случае приобретения одним собственником права собственности на все помещения многоквартирного дома, а также по основанию, предусмотренному частью 2 ст. 141 ЖК РФ, т.е. если члены товарищества не обладают более пятидесяти процентами голосов.

Сокращение количества голосов, которыми обладают члены товарищества собственников жилья, возможно, например, при выходе из членов товарищества, в случае смерти члена товарищества или отчуждения помещений, принадлежащих члену товарищества.

Если общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме не принято решение о ликвидации ТСЖ, то товарищество может быть ликвидировано по решению суда на основании заявления регистрирующих органов (абз. 3 п. 1, пункт 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 ЖК РФ).

5. Членство в товариществе собственников жилья

Членство в товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в ТСЖ (ч. 1 ст. 143 ЖК РФ). 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 ТСЖ 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 (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, т.е. по согласию домовладельцев как собственников общей долевой собственности. Домовладельцы в любое время вправе изменить способ управления кондоминиумом и избрать любой иной вместо товарищества. Из смысла и содержания части 2 ст. 30 Конституции 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, не утрачивая при этом с ним иных правовых связей, кроме членства.

Отказ некоторых 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, ТСЖ не вправе нарушать права домовладельцев, 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 на управление кондоминиумом и его эксплуатацию. Необходимые расходы, связанные с управлением, содержанием и эксплуатацией кондоминиума, должны определяться с 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 входит соблюдение законодательства, локальных актов товарищества, государственных технических, противопожарных и санитарных норм и правил содержания дома и придомовой территории.

Член товарищества имеет право участвовать в деятельности товарищества лично или через своего представителя, имеющего оформленные в установленном порядке полномочия, в том числе избирать и быть избранным в органы управления и контроля товарищества. Он может вносить предложения о совершенствовании деятельности товарищества, об устранении недостатков в работе органов управления, осуществлять деятельность в принадлежащих им на праве собственности помещениях с соблюдением требований законодательства, санитарных, противопожарных и иных нормативов.

Член товарищества вправе сдавать внаем 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 законодательством и локальными актами.

6. Органы управления товариществом собственников жилья

В соответствии со статьей 144 ЖК РФ органами управления товариществом собственников жилья являются общее собрание членов товарищества и правление ТСЖ.

Общее собрание - высший орган управления товариществом, который созывается в порядке, установленном уставом ТСЖ (ч. 1 ст. 145 ЖК РФ). К компетенции общего собрания относится внесение изменений в устав товарищества, принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества, установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества.

Общее собрание может образовывать специальные фонды товарищества, в том числе

резервный, фонд для восстановления и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования; принимать решение о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов; определять направления использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества; утверждать годовой план финансовой деятельности товарищества и отчет о выполнении такого плана.

Общее собрание рассматривает жалобы на действия правления, председателя правления и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества, по представлению председателя правления товарищества принимает и изменяет правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в чьи обязанности входит обслуживание многоквартирного дома, а также положения об оплате их труда; определяет размер вознаграждения членов правления товарищества, принимает решение о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме; решает другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом и иными федеральными законами.

Уставом товарищества собственников жилья к компетенции общего собрания членов товарищества, помимо указанных в части 2 статьи 145 ЖК РФ, может быть отнесено решение иных вопросов.

Общее собрание членов товарищества собственников жилья имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества. Уведомление о проведении общего собрания не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания направляется в письменной форме лицом, по чьей инициативе созывается общее собрание, и вручается каждому члену товарищества под расписку или посредством почтового отправления - заказным письмом (ч. 1 ст. 146 ЖК РФ). В уведомлении указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня. Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

Правомочия общего собрания членов ТСЖ установлены статьей 45 ЖК РФ и уставом товарищества: оно правомочно, если на нем присутствуют более половины членов товарищества или их представителей.

Решения общего собрания по вопросам, отнесенным Жилищным кодексом к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 2, 6, 7 и 12 части 2 ст. 145 ЖК РФ, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов товарищества. По остальным вопросам решения принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей. Общее собрание ведет председатель правления товарищества или его заместитель, а в их отсутствие - один из членов правления товарищества. Уставом товарищества собственников жилья может быть предусмотрено голосование посредством опроса в письменной форме или по группам членов товарищества в зависимости от вида (жилое или нежилое) принадлежащих им помещений в многоквартирном доме и решаемых вопросов.

Руководит деятельностью товарищества собственников жилья правление товарищества (ч. 1 ст. 147 ЖК РФ). Оно вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за тех, которые отнесены к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья. Правление избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества на срок, установленный уставом товарищества, но не более чем на два года. Правление избирает из своего состава председателя товарищества, является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества. Заседание правления созывает председатель в сроки, определенные уставом товарищества. Заседание правления товарищества собственников жилья признается правомочным, если в нем принимает участие большинство членов правления товарищества. Решение правления товарищества собственников жилья оформляется протоколом.

Правление ТСЖ обязано соблюдать законодательство и требования устава товарищества, контролировать своевременное внесение членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов, составлять смету доходов и расходов товарищества на соответствующий год и отчеты о финансовой деятельности, предоставлять их общему собранию членов товарищества для утверждения (ст. 148 ЖК РФ).

В обязанности правления входит и управление многоквартирным домом, заключение договоров об управлении им; наем работников для обслуживания многоквартирного дома и

увольнение их; заключение договоров об обслуживании, эксплуатации и ремонте общего имущества в многоквартирном доме; ведение списка членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности; созыв и проведение общего собрания членов товарищества; выполнение иных вытекающих из устава товарищества обязанностей.

Председатель правления товарищества собственников жилья избирается на срок, установленный уставом товарищества, обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для данных лиц обязательно (ч. 1 ст. 149 ЖК РФ).

Председатель правления действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием его членов, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в чьи обязанности входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда.

Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья избирается общим собранием членов товарищества не более чем на два года (ст. 150 ЖК РФ). В ее состав не могут входить члены правления товарищества. Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

Ревизионная комиссия (ревизор) ТСЖ не реже одного раза в год проводит ревизии финансовой деятельности товарищества, представляет общему собранию членов товарищества заключение о смете доходов и расходов товарищества на соответствующий год и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов, отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

7. Средства и имущество товарищества собственников жилья

В собственности товарищества собственников жилья может находиться движимое и недвижимое имущество, расположенное внутри многоквартирного дома или за его пределами (ч. 1 ст. 151 ЖК РФ).

Средства ТСЖ состоят из обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества, доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества, из субсидий, идущих на эксплуатацию общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление некоторых видов коммунальных услуг и иных субсидий, из прочих поступлений.

На основании решения общего собрания членов ТСЖ в товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием. Правление ТСЖ имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом товарищества.

8. Хозяйственная деятельность товарищества собственников жилья

Для достижения целей, предусмотренных уставом, товарищество собственников жилья вправе заниматься следующими видами хозяйственной деятельности (ч. 1 ст. 152 ЖК РФ): обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества в многоквартирном доме, строительством дополнительных помещений и объектов общего имущества, сдачей в аренду или внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

По решению общего собрания членов ТСЖ доход от хозяйственной деятельности товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, создаваемые для целей, предусмотренных уставом товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества собственников жилья, предусмотренные законодательством и уставом товарищества (ч. 3 ст. 152 ЖК РФ).

Глава 13. Плата за жилое помещение

и коммунальные услуги

1. Обязанность внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги

Одна из основных обязанностей нанимателя по договору социального найма жилого помещения - плата за жилое помещение и коммунальные услуги (п. 5 ч. 3 ст. 67 ЖК РФ). Норма части 1 ст. 65 ЖК РФ предоставляет наймодателю право требовать от нанимателя своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Этому праву соответствует обязанность наймодателя обеспечивать необходимые коммунальные услуги надлежащего качества.

Вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги обязаны:

- наниматель жилого помещения по договору социального найма с момента заключения договора;
- арендатор жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения договора аренды;
- наниматель жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения договора;
- член жилищного кооператива с момента предоставления жилого помещения жилищным кооперативом;
- собственник 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 местного самоуправления или уполномоченные ими лица.

2. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги

Наем помещения, относящегося к государственному и муниципальному жилищным фондам, оплачивает наниматель. Это плата за:

- пользование жилым помещением (плата за наем);
- содержание и ремонт жилого помещения: за услуги и управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;
- коммунальные услуги.

Для собственника помещения в многоквартирном доме это плата за:

- содержание и ремонт жилого помещения, в том числе за услуги и управление многоквартирным домом, содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества;
- коммунальные услуги.

Собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с теми, кто отвечает за те или иные 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 Гражданским кодексом (ст. 421 ГК РФ). Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электро- и газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

В соответствии с Методическими указаниями по расчету ставок платы за наем и отчислений, идущих на капитальный ремонт жилых помещений, включаемых в ставку платы за содержание и ремонт жилья (техническое обслуживание), муниципального и государственного жилищного фонда, утвержденными приказом Минстроя России от 2 декабря 1996 г. N 17-152, размер оплаты жилья устанавливается дифференцированно, в зависимости от качества и расположения жилья. При этом учитываются потребительские свойства района и 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 капитальный ремонт).

Плата за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с постановлением Правительства России от 30 июля 2004 г. N 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 предполагает проведение работ и услуг по содержанию общего имущества жилого дома и техническому обслуживанию общих коммуникаций, технических устройств и 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 России, в плату за содержание дома входит:

- технический надзор за состоянием общего имущества жилого дома (конструктивных элементов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений), для чего проводятся общие и частичные плановые осмотры, техническое обследование, приборная диагностика и испытания;
- подготовка к сезонной эксплуатации общего имущества жилого дома (ограждающих конструкций, подъездов, общих коммуникаций, технических устройств и помещений) с учетом требований нормативно-технических документов, замечаний и предложений органов государственной жилищной инспекции, Госэнергонадзора, государственной противопожарной службы, государственной санитарно-эпидемиологической службы;
- незамедлительное устранение аварий и неисправностей в общем имуществе жилого дома, восстановление условий жизнеобеспечения и безопасности потребителей;
- санитарная уборка и очистка общего имущества жилого дома (подъездов, чердаков, подвалов) и придомовых территорий, в том числе уход за зелеными насаждениями.

Плата за содержание жилья, в том числе 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, утвержденному Госстроем России, в том числе за:

- содержание общего имущества жилого дома: стен и фасадов, крыш и водосточных систем, оконных и дверных заполнений, придомовой территории;
- техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома: центрального отопления, водопровода и канализации, горячего водоснабжения, электроснабжения, специальных технических устройств;
- аварийное обслуживание водопровода и канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, электроснабжения;
- сопутствующие работы при ликвидации аварий.

Вносится 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 восстановлением его составных частей ограниченной номенклатуры, установленной нормативной и технической документацией*(50).

Плату за коммунальные услуги вносит управляющая организация; это плата за:

- холодное и горячее водоснабжение;
- водоотведение;
- электро- и газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах);
- отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

Граждане, проживающие в жилых помещениях, относящихся к жилищному фонду

независимо от форм собственности, оплачивают коммунальные услуги по единым правилам, условиям и тарифам, действующим в том или ином муниципальном образовании, в зависимости от степени благоустроенности жилых помещений и 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 регулируются:

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;

тарифы на подключение вновь создаваемых (реконструируемых) объектов недвижимости к системе коммунальной инфраструктуры;

тарифы организаций коммунального комплекса на подключение;

надбавки к ценам (тарифам) для потребителей товаров и услуг организаций коммунального комплекса;

надбавки к тарифам на товары и услуги организаций коммунального комплекса.

Цены на коммунальные услуги устанавливаются в соответствии с постановлением Правительства России от 17 февраля 2004 г. N 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 России от 28 декабря 2000 г. N 304, Методическими рекомендациями по финансовому обоснованию цен на воду и отведение стоков, утвержденными приказом Госстроя России от 28 декабря 2000 г. N 302 и другими нормативными правовыми актами*(51).

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 жилищных фондов вносят плату за пользование жилым помещением (плату за наем) наймодателю.

Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме, управляет которым юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения и за коммунальные услуги этой управляющей организации. Если размер платы меньше, чем размер платы, установленный договором управления, то 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 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 ТСЖ либо органами управления жилищного или иного специализированного потребительского кооператива.

Собственники помещений в многоквартирном доме (не члены ТСЖ или иного кооператива), где 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 жилых домов, помещений в многоквартирном доме, осуществляющие непосредственное управление домом, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, обслуживающими хозяйство дома.

Если собственники, наниматели и иные лица не используют помещения, то они все равно обязаны вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан плата за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой по нормативам потребления, вносится с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством России.

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 и управляющая организация обязаны в письменной форме информировать 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 30 дней до 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.

4. Размер платы за жилое помещение

Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства (ч. 1 ст. 156 ЖК РФ).

Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда определяется исходя из занимаемой общей площади (в отдельных комнатах в общежитиях исходя из площади этих комнат) жилого помещения.

Размер платы для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, устанавливают органы местного самоуправления (в Москве и Санкт-Петербурге - орган государственной власти субъекта Федерации).

Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) государственного или муниципального жилищного фонда устанавливается в зависимости от качества, благоустройства жилого помещения и расположения дома. Установление размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) не должно приводить к возникновению у нанимателя права на субсидию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. Федеральными законами, законами субъектов Федерации, устанавливающими порядок предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда иным категориям граждан в соответствии с частью 3 ст. 49 ЖК РФ, могут быть определены 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 общежития проживают несколько граждан, устанавливается собственниками этих 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, которое проводится в порядке, установленном статьями 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 ТСЖ либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, связанных с оплатой

расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяют органы управления в соответствии с уставом. 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 России.

5. Размер платы за коммунальные услуги

Размер платы за коммунальные услуги определяется по показаниям приборов учета, а при их отсутствии - по нормативам потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления (в Москве и Санкт-Петербурге - органом государственной власти этих субъектов) в порядке, установленном Правительством России (ст. 157 ЖК РФ).

Размер платы за коммунальные услуги, предусмотренные частью 4 ст. 154 ЖК РФ, рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного 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 установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством России.

6. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме

Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, участвовать в расходах на содержание общего имущества многоквартирного дома соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, внося плату за содержание и ремонт жилого помещения (ст. 158 ЖК РФ). Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт дома принимается с учетом предложений управляющей организации о начале капитального ремонта и порядке его финансирования, необходимом объеме работ, стоимости материалов, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с проведением капитального ремонта.

Обязанность оплаты расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника оплачивать расходы на капитальный ремонт многоквартирного дома. Если собственники помещений в многоквартирном доме на своем общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливает орган местного самоуправления.

7. Предоставление субсидий и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг

Субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг предоставляются гражданам, если их расходы на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, рассчитанные исходя из размера регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, и размера регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг превышают величину, соответствующую максимально допустимой доле расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи (ст. 159 ЖК РФ). Размеры региональных стандартов устанавливают субъекты Российской Федерации. Для семей со среднедушевым

доходом ниже установленного прожиточного минимума наиболее допустимая доля расходов уменьшается в соответствии с поправочным коэффициентом, равным отношению среднедушевого дохода семьи к прожиточному минимуму.

Право на субсидии имеют:

- пользователи жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;
- наниматели по договорам найма жилых помещений частного жилищного фонда;
- члены жилищных кооперативов;
- собственники жилых помещений.

Этим гражданам субсидии предоставляет орган местного самоуправления или учреждение, уполномоченное им, 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 частью 1 ст. 155 ЖК РФ. Субсидии предоставляются при отсутствии у граждан задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг или при заключении или выполнении гражданами соглашений о ее погашении.

При определении прав граждан, проживающих в жилых помещениях любой формы собственности, на субсидии и при расчете их размеров применяются региональные стандарты нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, стоимости жилищно-коммунальных услуг и максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи.

Размер регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг устанавливается исходя из цен, тарифов и нормативов, используемых для расчета платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги для нанимателей по договорам социального найма, проживающих в жилых помещениях, расположенных в домах, уровень благоустройства, конструктивные и технические параметры которых соответствуют средним условиям, сложившимся в муниципальном образовании.

Порядок определения размера субсидий и 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 устанавливает Правительство России. Расходы на предоставление субсидий финансируются из местных бюджетов за счет субвенций, предоставляемых местным бюджетам из бюджетов субъектов Федерации, а для Москвы и Санкт-Петербурга - из бюджетов данных субъектов.

Субъектам Федерации из федерального бюджета может передаваться финансовая помощь, рассчитанная по федеральным стандартам, устанавливаемым Правительством России. Порядок финансирования расходов на предоставление субсидий гражданам, в том числе проходящим военную службу и проживающим в закрытых военных городках, устанавливается Правительством России.

Размер субвенции из бюджета субъекта Федерации рассчитывается по статистической информации о распределении населения муниципального образования относительно уровней среднедушевых доходов и из региональных стандартов:

- нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий;
- стоимости жилищно-коммунальных услуг, дифференцированной по муниципальным образованиям;
- 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 семьи, если это улучшает положение граждан, получающих такие субсидии. Дополнительные расходы на предоставление субсидий финансируются из местного бюджета. Субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг не предоставляются иностранным гражданам, если международными договорами России не предусмотрено иное.

В соответствии со статьей 160 ЖК РФ некоторым категориям граждан в порядке и на условиях, которые установлены федеральными законами, законами субъектов Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, могут предоставляться

компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг за счет средств соответствующих бюджетов. Эти компенсации включаются в совокупный доход семьи при расчете субсидий, предоставляемых гражданам в порядке, установленном статьей 159 ЖК РФ*(52).

Глава 14. Многоквартирные дома

1. Способы управления многоквартирным домом

Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества, предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме (ст. 161 ЖК РФ).

Управление жилищным фондом, согласно пункту 1.8 Постановления Госстроя России от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда", включает в себя:

- организацию эксплуатации;
- взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками;
- все виды работ с нанимателями и арендаторами.

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, чтобы защищать свои экономические и социальные права и интересы, участвовать в выборе эксплуатационных и ремонтных организаций.

Собственники помещений обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- непосредственное управление помещений в многоквартирном доме;
- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 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 (собрания) решения. Решение общего собрания о выборе способа управления обязательно для всех собственников помещений.

Орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством России, проводит открытый конкурс отбора управляющей организации, если в течение года до дня проведения конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления домом или если принятое решение о выборе способа управления не было реализовано. Орган местного самоуправления в течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса, предусмотренного частью 4 ст. 161 ЖК РФ, уведомляет всех собственников помещений в многоквартирном доме о результатах конкурса и об условиях договора управления этим домом. Собственники помещений обязаны заключить договор управления домом с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, в порядке, установленном статьей 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. Например, в г. Москве в каждом районе были созданы государственные унитарные предприятия - Дирекции единого заказчика (ДЕЗ), которым были переданы функции управления жилищным и нежилым фондами. Ремонтно-эксплуатационные управления, управления дорожного хозяйства и благоустройства, ранее бывшие подразделениями производственных ремонтно-эксплуатационных объединений районов, были преобразованы в самостоятельные унитарные государственные предприятия.

В 2000 г. почти завершилась монополизация жилищно-коммунального хозяйства. Разделение функций управления жилищным фондом и его эксплуатации дало возможность развивать конкуренцию в сфере содержания и ремонта жилья и управления жилищным фондом. Создан рынок подрядных организаций по эксплуатации и ремонту жилищного фонда*(53). Указом Президента России от 29 марта 1996 г. N 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 России от 26 июня 1998 г. N 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 этим приказом решение о проведении конкурса принимает собственник жилищного фонда (администрация города, района или организация, уполномоченная собственником, в чьем хозяйственном ведении или оперативном управлении находится жилищный фонд, выставляемый на конкурсное управление).

Орган местного самоуправления не позднее чем через один год после заключения договора управления многоквартирным домом созывает собрание собственников помещений в этом доме для выбора способа управления 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 конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся. Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

2. Договор управления многоквартирным домом

Договор управления многоквартирным домом - это сравнительно новый вид договора в жилищном праве. Жилищный кодекс РСФСР не предусматривал такого договора. К нему применяются нормы и жилищного, и гражданского законодательства.

Приказом Госстроя России от 26 июня 1998 г. N 17-125/1 "Об утверждении нормативно-методических материалов по реализации Концепции реформы жилищно-коммунального хозяйства" утверждены следующие документы: Договор исполнения муниципального заказа на услуги по техническому обслуживанию, санитарному содержанию и текущему ремонту жилищного фонда и придомовых территорий; Договор об исполнении муниципального заказа на обеспечение получателей (потребителей) муниципального образования (района) услугами по водоснабжению и водоотведению; Договор об исполнении муниципального заказа на обеспечение 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.

Договор управления представляет собой смешанный договор, включающий в себя элементы договора о выполнении работ (подрядный договор) и возмездного оказания услуг управления жилищным фондом. Стороны договора - собственники помещений в многоквартирном доме, в том числе органы государственной власти и местного самоуправления, являющиеся собственниками государственного и муниципального жилищного фондов, 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 не считается заключенным. Договор составляется в письменной форме в виде одного документа, подписанного сторонами. Условия и порядок изменения или расторжения договора управления определяются главой 29 ГК РФ. Например, в соответствии со статьями 450, 451 ГК РФ изменить или расторгнуть договор можно по соглашению сторон, если иное не предусмотрено Гражданским кодексом, другими законами или договором. По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только при существенном нарушении договора другой стороной, существенном изменении обстоятельств (ст. 451 ГК РФ) и в иных случаях, предусмотренных Гражданским кодексом, другими законами или договором.

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 общего собрания.

По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива) в течение согласованного срока за плату обязуется ремонтировать общее имущество в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений 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:

- состав общего имущества многоквартирного дома и адрес дома;
- перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения перечня и виды коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;
- порядок определения цены договора, размера платы за содержание, ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, порядок внесения платы;
- порядок осуществления контроля над выполнением управляющей организацией ее обязательств, определенных договором управления.

Условия договора управления многоквартирным домом одинаковы для всех собственников помещений. Договор заключается на срок не менее одного года и не более пяти лет. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены.

Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация обязана приступить к выполнению договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания. Договор изменяется и расторгается 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 разделов 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, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, а если домом непосредственно управляют собственники помещений - одному из этих собственников, указанному в решении общего собрания, если же 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 представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

Система договорных отношений по предоставлению услуг жилищно-коммунального назначения предусматривает защиту прав потребителей путем:

- включения в договор условий, гарантирующих возможность получения потребителем услуги, качество которой соответствует обязательным требованиям нормативов, стандартов, санитарных правил и норм;
- повышения ответственности исполнителей за нарушение порядка и условий предоставления услуг, гарантий их качества.

3. Особенности управления многоквартирными домами

Указом Президента России от 29 марта 1996 г. N 432 "О развитии конкуренции при предоставлении услуг по эксплуатации и ремонту государственного и муниципального жилищных фондов" предусматривался 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 Российской Федерации и ее субъектов или муниципального образования, устанавливается соответственно Правительством России, органом государственной власти субъекта Федерации и органом местного самоуправления (ч. 1 ст. 163 ЖК РФ).

Если собственники помещений непосредственно управляют многоквартирным домом,

то договоры о содержании и (или) выполнении работ по ремонту общего имущества с лицами, осуществляющими подобные виды деятельности, они (собственники) заключают на основании решений общего собрания (ст. 164 ЖК РФ). При этом все или большинство собственников помещений выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров. Договоры о холодном и горячем водоснабжении, водоотведении, электро- и газоснабжении (в том числе поставки бытового газа в баллонах), об отоплении (теплоснабжении, в том числе поставках твердого топлива при наличии печного отопления) заключаются от имени каждого собственника помещения, непосредственно управляющего многоквартирным домом. По решению общего собрания от имени собственников помещений в отношении с третьими лицами вправе действовать один из собственников или иное лицо, которому выдана доверенность, составленная в письменной форме, всеми или большинством собственников, непосредственно управляющих многоквартирным домом.

В соответствии со статьей 165 ЖК РФ для создания благоприятных условий управления многоквартирными домами органы местного самоуправления:

- обеспечивают равные условия для деятельности управляющих организаций независимо от организационно-правовых форм;
- могут предоставлять управляющим организациям, товариществам собственников жилья, жилищным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам бюджетные средства на капитальный ремонт многоквартирных домов;
- содействуют повышению квалификации лиц, управляющих многоквартирными домами, и организуют обучение лиц, имеющих намерение вести такую деятельность.

Органы местного самоуправления и управляющие организации по запросам граждан обязаны предоставлять им информацию об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту многоквартирных домов и жилых помещений, расположенных в них, о размерах оплаты в соответствии с этими ценами и тарифами, об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ, о ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг.

Глава 15. Ипотечное кредитование в России

1. Понятие ипотечного кредитования

Приобретение жилья - всегда огромная проблема, традиционно связанная и с нехваткой денежных средств, и с незнанием законов, следствием чего может стать неправильный выбор объекта покупки или обман покупателя. За рубежом уже давно существуют разнообразные программы ипотечного кредитования, рассчитанные на граждан с разным уровнем доходов.

Ипотека - это кредитование приобретения в собственность жилья (квартиры, таун-хауса или особняка) под залог недвижимости. Институт ипотеки является неотъемлемой составной частью любой развитой системы частного права. Особенно роль ипотеки возрастает тогда, когда состояние экономики страны становится неудовлетворительным. В этом случае продуманная и эффективная ипотечная система может помочь стабилизировать положение. Ипотека, с одной стороны, помогает разрешать социальные и экономические проблемы, прежде всего в обеспечении населения жильем, в ускорении приватизации и повышения эффективности предприятий, с другой стороны, способствует снижению инфляции.

В последние несколько лет в России появился и активно развивается рынок ипотечного капитала. Это стало возможно благодаря фундаментальной законодательной базе, основу которой составляют Гражданский кодекс, Федеральный закон от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" и другие федеральные законы, являющихся частью пакета жилищного законодательства, принятого Государственной Думой в 2004 г.

Процедура ипотечного кредитования в настоящее время унифицируется и упрощается. Например, нотариальное удостоверение договора об ипотеке больше не является обязательным условием оформления договора. Эти изменения произошли в связи с принятием Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 216-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в Федеральный Закон Российской Федерации "Об ипотеке (залоге недвижимости)", который вступил в силу с 1 января 2005 г.

Активное использование ипотеки обещает немало выгод, однако при становлении

ипотечной системы неизбежно возникают проблемы. Первый шаг на пути их разрешения - изучение современного законодательства об ипотеке.

2. Структура рынка ипотечного жилищного капитала

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.

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 залковых, выпущенных на первичном рынке. Главная задача вторичного рынка ипотечного капитала - дать возможность первичным кредиторам продать первичную закладную, а на полученные средства предоставить другой кредит на местном рынке.

Наряду с этим существует классификация рынков ипотечного капитала по типам недвижимости, выступающей в качестве залогового обеспечения: ипотечные рынки жилья, доходной недвижимости и т.д. Развитие первичного рынка ипотечного капитала - фактор разрешения жилищной проблемы посредством ипотечного жилищного кредитования для многих семей. Риск и прибыльность ценных бумаг вторичного рынка ипотечного капитала сравнивается с доходностью ценных бумаг на других финансовых рынках.

Преимущество ипотечного кредитования заключается в том, что, если заемщик не вернет кредит, кредитор имеет право распорядиться недвижимостью по своему усмотрению. Поскольку недвижимость долговечна и ее цена довольно 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 недвижимость, на приобретение которой получен кредит, может служить обеспечением обязательства его возврата. 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 купли-продажи квартиры (нотариальное удостоверение договора, плата за регистрацию договора в Государственном реестре), заключение договоров страхования;
- останутся ли средства на поддержание необходимого уровня жизни после периодических выплат по кредитному договору;
- не ожидается ли падения доходов в течение периода кредитования, есть ли перспектива быстро найти другую работу с оплатой не ниже прежней;
- имеется ли непрерывный трудовой стаж в течение последних двух лет, каковы причины увольнения и перерывов в работе, своевременно ли выполняются текущие обязательства, связанные 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.

3. Основные модели ипотечного жилищного кредитования

В настоящее время выделяют две модели (схемы) ипотечного кредитования:

1) Двухуровневая ("американская модель"), опирающаяся на вторичный рынок залковых. Суть 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 им получаемые от него

ежемесячные выплаты за вычетом прибыли (маржи) банка. Величину ежемесячных выплат, т.е. ставку, по которой агентство обязуется покупать ипотечные кредиты, устанавливает само агентство на основании требований инвесторов, предъявляемых 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 недвижимости, а агентством как юридическим лицом. Агентства реализуют ипотечные ценные бумаги на фондовом рынке и затем также выступают посредниками, передавая инвестору, купившему ценную бумагу, выплаты агентству от банка за вычетом своей маржи.

2) Одноуровневая ("немецкая модель"). Это автономная сбалансированная модель ипотеки, базирующаяся на сберегательно-ссудном принципе функционирования по типу немецких "частных строисберкасс". При этой модели вкладчик получает возможность накопить необходимый взнос на покупку квартиры (например, в размере 50 процентов ее стоимости) в течение длительного времени, а затем получить ипотечный кредит на покупку (строительство) заранее выбранной квартиры. Строительная сберегательная касса, будучи 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 средства кассы, собственные и привлеченные, используются только для ведения уставной деятельности, то есть на финансирование строительства жилья и выдачу ипотечных кредитов на покупку построенных квартир.

4. Основные этапы ипотечного жилищного кредитования

Оформление, заключение и обслуживание кредитной сделки - длительный процесс, требующий тщательной проработки принимаемых решений. Для сокращения процедуры оформления кредита и получения кредитором информации о клиенте кредитные учреждения разработали стандартные формы документов. Например, для кредитования жилья это - заявление о предоставлении кредита, справки о наличии вкладов и работы, калькуляция затрат на получение кредита и кредитная справка. Для доходной недвижимости перечень сведений должен быть шире. Основное внимание здесь уделяется качеству управления недвижимостью, оценке способности объекта генерировать доход, необходимый для погашения кредита. Для этого 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:

предварительный этап (разъяснение клиенту основных условий кредитования, передача списка документов для получения ссуды);
сбор и проверка информации о клиенте и залоге;
оценка вероятности погашения кредита;
принятие решения (сумма, срок, ставка процента, порядок погашения кредита);
заключение кредитной сделки;
обслуживание кредитной сделки;
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 возможная сумма кредита, согласуются 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 источников 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.;

уровень образования и профессиональной квалификации клиента;
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%:

$$\frac{\text{Сумма кредита}}{\text{Стоимость недвижимости}} \times 100 \leq 70\%$$

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 наличии 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 перед предоставлением кредитных средств должны быть размещены заемщиком в банке на депозитном счете. Сумму кредита и срок кредитования рассчитывает эксперт после определения платежеспособности заемщика с учетом доходов. Затем на основании процентных ставок в соответствии со сроком кредитования определяется процентная ставка по данному кредиту.

На следующем этапе, при сборе и проверке информации о клиенте и залоге, выявляются потенциальные некредитоспособные заемщики, для чего проводится проверка трудоустройства клиента, его текущих доходов и расходов, служба экономической безопасности кредитного учреждения проверяет и оценивает собственность клиента, предполагаемую к продаже для получения суммы первоначального взноса, оценивает предмет залога. Заемщику разъясняют требования кредитного учреждения к предмету кредитуемой сделки: приобретаемая недвижимость должна быть ликвидной, права 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 число 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 в тесте-анкете количества баллов заемщики классифицируются на "стабильных" и "нестабильных". При оформлении заявления об ипотечном кредите определяется технология получения ссуды и дальнейшего обслуживания кредита, разрабатывается график платежей и порядок его изменения, рассчитывается возможная сумма кредита, оцениваются дополнительные активы заемщика (акции, облигации, недвижимость, автомобили, драгоценности), документально подтверждаются доходы и обязательства. Затем оформляется запрос службе экономической защиты кредитного учреждения, на основании которого проверяется заемщик; обычно проверяются его действительные доходы и расходы, место работы (в случае смены в течение последних двух-трех лет устанавливаются причины).

На следующем этапе (оценка вероятности погашения кредита) проводится андеррайтинг*(54) заемщика. Для этого анализируются финансовые возможности заемщика, оценивается его стремление погасить кредит, вычисляются коэффициенты по ипотечному кредиту и оцениваются риски, после чего предоставляются рекомендации кредитному отделу. Учитывается уровень образования и квалификации клиента, его профессиональный

опыт, занятость в стабильно развивающемся и потенциально доходном сегменте рынка.

Затем принимается решение о выдаче кредита или отказе в нем. Отказ должен оформляться в письменном виде с указанием всех причин, препятствующих кредитованию. При выявлении ложной 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; жилищных расходов и совокупного дохода заемщика; суммы запрашиваемого кредита к стоимости приобретаемого имущества; суммы предоставляемого кредита к минимальной цене продажи недвижимого имущества

Следующий этап - принятие решения о кредите. На этом этапе оформляется запрос о проведении оценки объекта залога, разрабатываются заключения юриста о приемлемости предмета залога и специалиста об оценке вероятности погашения кредита, анализируются риски, оформляется залог недвижимости, принимается решение о величине кредита, процентных ставках, сроках кредитования, порядке погашения кредита.

Решение о кредите 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 рассматривает кредитный комитет, и 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:

- купли-продажи недвижимости;
- кредитный договор;
- ипотеки (подлежит государственной регистрации);
- страхования.

Договор купли-продажи недвижимости, на приобретение которой берется кредит, заключается между заемщиком и продавцом 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 - столько, сколько объектов страхования. Для снижения риска кредитора ипотечный кредит страхуется. Застрахованные кредиты имеют большую ликвидность на вторичном рынке. Страхование недвижимости проводится 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 размеру основного долга или превышающую его с учетом процентов. Банк имеет возможность проверить наличие и состояние заложенного имущества в натуральной и документальной формах.

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 кредит выдан 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:

принимаются платежи;

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:

идут переговоры, заключается новый кредитный договор, изменяются условия договора (срока, процентной ставки, порядка погашения), обращается взыскание на заложенное имущество;

ведется отчетность по выданным кредитам.

Закрытие кредитной сделки - заключительный этап ипотечного кредитования. После полного погашения задолженности по кредиту, уплаты начисленных процентов и штрафных санкций ссудный счет заемщика обнуляется, и происходит закрытие кредитной сделки. Следовательно, ипотека прекращается, о чем делается запись в Государственном реестре. Если заемщик и залогодатель не выполняют условий 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.

5. Система управления рисками ипотечного жилищного кредитования

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, вхождение основных схем кредитования в единую финансовую систему требуют особого контроля и пристального внимания государства к ипотечному кредитованию. Более того, социальная направленность кредитования предполагает заботу государства о малообеспеченных слоях населения и принятие им специальных мер, направленных на финансирование и субсидирование 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, наличию 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 разработкой и применением специальных ипотечных стандартов, особых видов страхования или наличием специальных гарантий. Необходимые условия: государственная регистрация объекта залога, правильная оценка рисков, создание технологий привлечения средств, особенный подход к выбору ипотечных инструментов и технологий, обязательная большая предварительная работа 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 25-30 лет - срок, который предполагает большие изменения в экономике, кредитной и банковской политике, в системе налогообложения и уровне доходов населения, а также покупательной способности денег, стоимости недвижимости и т.д.

Виды рисков. Риски подразделяются на систематические и несистематические. Систематические риски не носят специфического (индивидуального), или местного характера. Несистематические риски - это риски, свойственные местной экономике. Большинство ипотечных рисков относится к систематическим. Рисков довольно много, и они могут быть вызваны разными причинами. Среди них - экономические, инфляционные, валютные, налоговые, политические, риски ценных бумаг, недополучения прибыли, банковской неликвидности (ликвидности), неплатежеспособность клиента, снижение стоимости недвижимости и т.д. Одни из них являются обобщенными рисками - инфляционный, рыночный; другие - пограничными, комплексными с другими рисками; они непосредственно или косвенно влияют друг на друга. Для ипотечного кредитования особенно важны 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 с риском процентной ставки и риском ликвидности. Крах кредитных учреждений в США в 1920-1930-е годы, крах ссудно-сберегательных учреждений в 1980-х годах заставил государственные институты и кредитные учреждения серьезнее подходить к проблемам риска. Поэтому в настоящее время все кредитные учреждения проводят серьезные маркетинговые исследования общего рынка капитала, рынка заемных денег, жилищного рынка, а также анализ, контроль рисков и управление ими, жесткий контроль кредитного портфеля (управление активами и пассивами банка, процентной политикой и т.д.). И все это - часть общей стратегии и управления, обязательное условие работы любого кредитного учреждения в целях получения определенной доходности от операций. В связи с усложнением финансовых технологий, распыленностью одной операции по нескольким финансовым субъектам, как это ни парадоксально, усиливается роль государства и контроль рискованных операций банков. Наиболее свойственны ипотечному кредитованию 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, то есть когда процентная ставка, по которой выдан кредит заемщику, оказывается меньше, чем процентная ставка по привлекаемым банком в настоящее время или в будущем средствам. Ставки могут измениться по самым разным причинам, в частности, в связи с экономической или иной ситуацией, выбором неэффективной банковской политики, неправильных инвестиционных инструментов и технологий и т.д. Сбалансированность банковских активов и пассивов, как по ставкам, так и по времени, - самая сложная сторона долгосрочного кредитования, в частности, в связи со свободным режимом изъятия средств (или предупредительным, в зависимости от технологий сбережения) по депозитам, 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 ее изменение, но и понижение стоимости выплат по 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 долгосрочных кредитов или, наоборот, большом объеме кратковременных депозитов. Таким образом, даже при смене краткосрочных депозитов на среднесрочные депозиты 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 эта ставка будет непосильна для заемщика. Кредитор должен правильно выбрать оптимальное соотношение уровня риска, учитывающего все риски с их влиянием друг на друга, и ожидаемого дохода. Сама зависимость между доходом и риском обычно обратно пропорциональная.

Разрешение проблемы надежности ипотечных кредитов путем уменьшения процента по этим кредитам за счет снижения процента по депозитам также невозможно, так как в этом случае быстро иссякнет сам источник накопления. Здесь 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 наименьших издержек и наибольших доходов для всех субъектов финансирования. При этом важную роль начинает играть объединение мелких банков в крупные. Естественно, процентная ставка по кредиту регулируется рынком (предложением заемных средств и их спросом) и прибылью банка. Однако жесткие непосильные кредитные условия могут резко ограничить доступность кредитов, но увеличить кредитные риски. Поэтому многие страны применяли и применяют политику государственного регулирования финансовой системы (особенно необходимую в отдельные экономические периоды), устанавливали своего рода "потолки ростовщичества".

Кредитный риск - это риск невыполнения заемщиком по каким-либо причинам своих обязательств по кредиту. Вопросы кредитного риска решаются комплексно: это и государственная политика, и политика кредитных учреждений в области первичного взноса. Большая роль принадлежит правильному выбору кредитных технологий и инструментов как составной части андеррайтинга или банковской политики. Есть множество показателей, определяющих надежность и доступность кредита. В качестве дополнительной гарантии кредита (к залогу 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, что становится важнейшим фактором повышения ликвидности предмета обеспечения, отягощенного залогом. 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.

Выдаваемый кредит всегда меньше стоимости недвижимости на сумму первичного взноса, и максимальная сумма кредита обычно определяется исходя из этих показателей.

Доходы заемщика также ограничивают наибольшую сумму кредита. В то же время процент по кредиту влияет на сумму кредита, но уже косвенно, 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 процентов и выше, с представлением дополнительных гарантий. Более того, все кредиты, составляющие более 85-90 процентов стоимости заложенной недвижимости, обязательно дополнительно страхуются заемщиками (страхование кредитного долга). Существенным условием ипотечного договора, кроме 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 большую роль в возникновении и снятии рисков, так как все стандартные показатели кредита (размер, срок и ставка) самым непосредственным образом будут зависеть от предмета ипотеки (залога). Таким образом, на практике наиболее важна оценка стоимости недвижимости. Во-первых, от нее 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, наступлении страховых случаев и определении ущерба, при налогообложении.

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, исключение многих рисков и обеспечение стабильности рынка.

В России цены на недвижимость явно завышены. Для устранения этой проблемы необходимо серьезно подходить к выбору инвестиционной политики, реальных для экономики России инструментов, что тесно связано с налогообложением сделок и ставками налогов на недвижимость. Во всем мире этот вопрос решается довольно тяжело; без учета реальной рыночной стоимости недвижимости невозможна эффективная система налогообложения собственности. Для России это тоже будет большой проблемой, поскольку стоимость недвижимости завышена, а доходы населения невысоки, не найдены организационные решения вопросов налогообложения, нет 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, в определенной степени формальна, 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. Только на правильном анализе кредитных рисков могут строиться большие инвестиционные программы. При выполнении больших программ всегда необходимо иметь в виду завышенную нестабильную стоимость недвижимости, отрицательное влияние которой на развитие ипотечного кредитования в России огромно.

Создание эффективного механизма оценки действительной рыночной стоимости - важная предпосылка 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 уменьшают кредитный риск и повышают уровень возвратности кредита, а жесткие критерии выбранных стандартов 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.

Коэффициент, характеризующий отношение стоимости жилья к совокупному семейному годовому доходу в России, астрономически высок из-за искаженной стоимости жилья, которая сильно приближена к западным ценам, а в иногда даже превышает их, и крайне низких доходов граждан. В настоящее время в России этот показатель не выдерживает 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 России для нее должны быть разработаны свои реальные критерии и показатели. Так, например, в расчет стандартного субсидированного кредита обязательно должны быть включены не только общие доходы семьи, но и обязательные среднестатистические расходы, рассчитанные из реального прожиточного минимума.

Существуют и другие показатели, определяющие доступность и надежность кредита. В разряд общепринятых норм (стандартов) ипотечного кредитования включен коэффициент,

определяющий отношение стоимости обслуживания кредита к доходам (годовые процентные выплаты за кредит к годовому совокупному семейному доходу). В России этот показатель (коэффициент) в два-три раза выше западноевропейского. И 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 на обслуживание кредита в размере чуть ли не своего дохода или сумму, в несколько раз превышающую средний доход. То же можно сказать и о расходах на юридическое оформление сделки (юридические услуги, риэлторские услуги, регистрация, страхование, оценка и т.д.), которые ложатся на заемщика. Они довольно высоки, а по отношению к средним доходам - сверхвысоки.

Расчеты наглядно показывают, что кредит без субсидирования, продления (увеличения) сроков кредитования, применения специальных технологий для основной группы населения существовать не может. Ипотечное кредитование считается рискованным кредитованием, но и высчитать 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, а стоимость выплат за кредит была, по крайней мере, адекватна необходимым банковским затратам с учетом минимальной прибыли (для этого в настоящий момент также нужны гарантии государства). При этом заемщик и кредитор должны быть ограждены самим государством от манипулирования на всех уровнях ценами, налогами, от сильного воздействия экономических процессов.

Нестандартные риски. Кредитные риски увеличиваются или уменьшаются в зависимости от многих других критериев и показателей, в частности, от видов собственности на недвижимость, принадлежности заемщиков к той или иной профессии. Здесь также нельзя буквально переносить западные зависимости, например, имеющие место в США, к группам риска в России.

В России складывается ситуация, когда только предпринимательский класс (хотя часто и с непредсказуемым бизнесом) может воспользоваться услугами ипотечного кредита, а государственные и муниципальные служащие, другие группы населения лишены этой возможности. Кроме того, массовая застройка многоэтажными домами (как основной вид российского жилья) будет базовой для развития ипотечного кредитования. Поэтому должны вырабатываться технологии, приспособленные к российской действительности, должен проводиться специальный банковский маркетинг, андеррайтинг и на их основе - разрабатываться специальные стандарты ипотечного кредитования.

Еще один вопрос кредитного риска, в большей степени присущий сегодня России, - риск невозможности кредитора обратить взыскание на залог. Именно поэтому столь популярно 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, то есть 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 статьями 51 и 55 Закона об ипотеке. 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 в счет покупной цены требований залогодержателя к должнику, обеспеченных ипотекой, путем заключения соглашения об удовлетворении требований залогодержателя. В этом соглашении есть исключение: не

может быть предусмотрено приобретение заложенного имущества залогодержателем, если предмет ипотеки - земельный участок (подп. 2 п. 3 ст. 55).

В соответствии со статьей 78 Закона об ипотеке обращение взыскания на заложенное жилье не служит 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 приобретения 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 (Гражданский, Гражданский процессуальный кодексы и Закон об ипотеке) предусматривает реализацию недвижимости и выселение заемщика, соответствующая судебная практика отсутствует. Это одна из причин, по которой счет на действительно ипотечные кредиты идет на единицы, а банки не предоставляют ипотечных кредитов, 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). Должны быть выработаны четкая система взыскания имущества и схема внебанковской реализации заложенного заемщиком банку имущества. Такие организации уже существуют.

Российское законодательство позволяет заемщику выполнять денежные 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. Однако 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 приводит к росту отказов заемщиков от выплат по кредиту, что еще больше снижает ликвидность недвижимости и создает дополнительное падение цен. Эти вопросы серьезно сдерживают становление кредитного института, требуют более тщательного и осторожного подхода к ним кредиторов.

Когда удовлетворение денежных требований ввиду падения стоимости недвижимости будет проблематичным, возрастет вероятность 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 очень рискованным, вызывают необходимость создания стабилизирующих противовесов. При этом на первый план выходит страхование. Ипотечный рынок без страхования существовать не может. Вопрос страхования серьезен тем, что он связан со стоимостью недвижимости, которая, в свою очередь, выходит за рамки одного кредитного института и затрагивает всю кредитно-финансовую схему. Роль страхования - уменьшение кредитного риска, его перераспределение. На Западе затраты на страхование страхового объекта довольно низки. Стабильность, эффективность работы всех звеньев финансово-инвестиционной системы служат в определенной степени гарантией существования ипотечных отношений и определяют низкую стоимость реального страхования, имеющего и низкие риски.

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 процентов европейских банков занято на рынке страховых услуг, а 37 процентов страховых фондов успешно работают на рынках банковских услуг, в том числе ипотечных.

В России страхуется менее 10 процентов от всех принятых на Западе потенциальных рисков. Высокая 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, как и частное ипотечное кредитование, существует лишь в определенной экономической среде: при инфляции более семи процентов в месяц исчезает страхование жизни, а при инфляции в 10-12 процентов - спрос и на другие страховые услуги.

В России страхование почти полностью выпадает из финансового и правового поля. В ситуации с меняющимися экономическими условиями без института страхования и принятия на себя определенных рисков (или части) субъектами, имеющими такую финансовую возможность или государственный институт гарантий, 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 есть сверхрисковая программа, она может претворяться в жизнь только с помощью государства, так как без реального государственного участия ипотека самостоятельно развиваться не будет.

Обычная форма страхования осуществляется в основном заемщиком. Однако, допустим, в случае перепродажи такого кредита финансовым посредникам существует и форма страхования кредита кредиторами (обычно через страхование залога, но может быть и другой вид страхования).

6. Роль государства в системе ипотечного жилищного кредитования

Система жилищного финансирования в дореформенный период соответствовала жилищной политике и заключалась в централизованном распределении бюджетных ресурсов для строительства государственного жилья и в его бесплатном предоставлении гражданам, стоящим в очереди на улучшение жилищных условий. В 1987 г. доля государственных капитальных вложений в жилищное строительство составляла более 80% процентов, а средства населения - лишь 14,6% (включая средства индивидуальных застройщиков и членов жилищно-строительных кооперативов).

К началу экономических реформ в России отсутствовал рыночный механизм участия населения в решении жилищной проблемы. Свободный рынок жилья почти 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 1990-1998 гг. в сфере жилищного финансирования произошли серьезные изменения: стали иными формы собственности и источники финансирования вводимых в эксплуатацию жилых домов; значительно увеличилась доля частного сектора, а государство перестало быть основным участником рынка жилья. В общем объеме вводимого в эксплуатацию жилья доля, приходящаяся на предприятия и организации, которые находятся в государственной и муниципальной собственности, сократилась с 80 до 20%, в том числе доля предприятий федеральной собственности уменьшилась до девяти процентов. При этом за счет средств федерального бюджета в 1998 г. было построено лишь 1,3 млн кв. метров общей площади жилых домов, что составило 4,2% от всего объема нового жилья. Главным позитивным итогом реформ стал существенный рост доли жилья, возводимого за счет средств индивидуальных застройщиков, которая увеличилась примерно в три раза с конца 1990 по 1998 год и достигла 39,4% общего годового объема вводимого в эксплуатацию жилья.

Сформировался и быстро развивается рынок жилья. В результате политики бесплатной приватизации жилья и снятия ограничений на количество и размер жилых помещений, находящихся в собственности населения, изменилась структура жилищного фонда. В настоящее время 57 процентов всего жилищного фонда в России находится в частной собственности; 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 снижению объема бесплатно предоставляемого очередникам жилья*(55). В условиях недостаточного платежеспособного спроса большей части населения на вновь построенное жилье, при отсутствии кредитов на строительство и приобретение готового жилья сократились объемы

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, направляемых на строительство. При резком сокращении бюджетных расходов в жилищном секторе государство сосредоточило внимание в основном на проблемах некоторых категорий населения, которые не в состоянии самостоятельно справиться со своими жилищными проблемами. Основная же часть населения, имеющая относительно стабильные доходы и желающая приобрести жилье в собственность, оказалась не в состоянии это сделать 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 развития рыночных механизмов мобилизации внебюджетных ресурсов общества и направления их в кредитно-финансовую сферу. Этого можно достичь совершенствованием системы долгосрочного жилищного ипотечного кредитования, перехода от 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. За государством остается функция обеспечения жильем на условиях социального найма тех граждан, которые 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. Ограниченным платежеспособным спросом населения. По оценкам Минэкономразвития России, даже при самых "либеральных" параметрах кредита граница доступности для населения России составит не более 10%.

2. Низкими объемами и невысоким качеством нового жилищного строительства в субъектах Федерации, что обуславливает недостаточность предложений и высокую стоимость квартир на рынке жилья.

3. Низкими темпами разработки и совершенствования законодательства о недвижимости и несогласованностью правовых актов.

4. Неразвитостью инфраструктуры рынка жилья и жилищного строительства. Традиционными участниками жилищного рынка являются строительные компании, банки, производители строительных материалов, страховые компании, риэлторские и оценочные агентства. Однако в России не отлажена технологическая схема их взаимодействия, а значит, невысока эффективность всей системы, завышены расходы при совершении сделок.

5. Психологическими факторами, главным из которых является национальная особенность большинства населения - нежелания жить в долг.

6. Большим количеством административных барьеров: строительные компании, заемщики и ипотечные компании сталкиваются с административными препонами. Например, строительные компании должны получить не менее 40 согласований и разрешений для регистрации нового проекта, что приводит к большому количеству издержек.

7. Множеством субсидий. Эта же причина негативно влияет на развитие вторичного рынка жилья.

8. Высокими процентными ставками, в связи с чем ипотечное кредитование в России не становится массовым, а большинство россиян не могут воспользоваться ипотекой.

9. Непрозрачными источниками доходов граждан.

10. Неразвитостью организационно-технологической и финансовой инфраструктуры в системе ипотеки.

7. Оформление договора 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 случае залогодержатель имеет преимущество перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, определенными ст. 1 Закона об ипотеке.

Договор об ипотеке заключается с соблюдением общих правил Гражданского кодекса и положений статьи 8 Закона об ипотеке. Оформление ипотеки в настоящее время вызывает трудности, это довольно сложная процедура. Закон об ипотеке 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 местом его заключения. Но из этого правила установлено исключение для зданий, сооружений, предприятий, земельных участков, залог которых определяется по законодательству, если они находятся на территории России. Российским же законодательством определяется и форма договора залога зарегистрированных в России гражданских, морских, речных судов, подвижного состава железных дорог, космических объектов.

В договоре об ипотеке должны быть указаны предмет ипотеки, его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой (ст. 9 Закона об ипотеке). 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 залогодателю, и наименование органа государственной регистрации прав на недвижимое имущество, зарегистрировавшего это право залогодателя. Когда залогодателем является должник в основном обязательстве, условия о существе, размере и сроках исполнения обязательства, обеспеченного залогом, следует признавать согласованными, если в договоре залога имеется отсылка к договору, регулиющему основное обязательство и содержащему необходимые условия. Например, 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 залогодателю 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. Предмет ипотеки оценивается в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 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. Если обеспечиваемое ипотекой обязательство подлежит исполнению по частям, в договоре должны быть указаны размеры и сроки платежей либо условия, позволяющие их определить. Когда права залогодержателя в соответствии с требованием статьи 13 Закона об ипотеке 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 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.

В настоящее время нотариальное удостоверение не является обязательным условием оформления договора об ипотеке. Однако стороны договора могут предусмотреть необходимость такого удостоверения. Договор ипотеки может удостоверяться и в частных, и в государственных нотариальных конторах (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) 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, чтобы юридическая неосведомленность не могла быть использована ему во вред. Это - одна из существенных гарантий охраны прав и законных интересов граждан и юридических лиц.

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 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.

При удостоверении договора ипотеки, субъектами которого являются юридические лица, нужно руководствоваться и нормативными актами, регулирующими деятельность отдельных юридических лиц, так как в них указывается, к компетенции какого органа относится принятие решение о залоге имущества. Договор ипотеки, заключенный на основании решения некомпетентным органом юридического лица, должен быть признан недействительным.

Проверив правосубъектность лиц, заключающих договор ипотеки, нотариус требует предоставить ему правоустанавливающие документы, подтверждающие 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 праве 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:

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;

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, обязательно должны быть представлены

документы, подтверждающие стоимость закладываемого имущества. При залоге жилых домов или квартир, таким документом является справка БТИ. Земельные участки оцениваются комитетами по земельным ресурсам и землеустройству. Оценка недвижимости, сделанная названными организациями, минимальна, 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 в несколько раз может превышать 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. По действующему законодательству родителям не требуется получать согласие органов опеки и попечительства на совершение таких сделок. Необходимость получения согласия сохранилась лишь для опекунов и попечителей.

Когда залогодателем выступает один из супругов, то для совершения сделки по залому недвижимости необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга (ст. 35 СК РФ). 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 ее совершении.

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 требуются.

Договор, в котором отсутствуют или нарушены какие-либо данные, предусмотренные статьей 9 и пунктом 4 ст. 13 Закона об ипотеке, 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.

Когда в договоре об ипотеке указано, что права залогодержателя удостоверяются закладной, вместе с таким договором нотариусу представляется закладная.

Договор об ипотеке считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации (ст. 10 п. 2 Закона об ипотеке, п. 3 и п. 4 ст. 339 ГК РФ). Несоблюдение правил о государственной регистрации договора об ипотеке влечет его недействительность. Такой договор считается ничтожным (п. 1 ст. 10 Закона об ипотеке).

Ипотека должна быть зарегистрирована в течение одного месяца со дня поступления необходимых для ее регистрации документов в орган, осуществляющий государственную регистрацию ипотеки (п. 5, ст. 20 Закона об ипотеке). Согласно законодательству ипотека подлежит государственной регистрации в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество в порядке, установленном Законом о госрегистрации прав. Государственная регистрация ипотеки проводится по месту нахождения имущества, являющегося предметом ипотеки (ст. 19 Закона об ипотеке).

Основанием для государственной регистрации ипотеки служит заявление залогодателя или залогодержателя по данному договору, сделанное после государственной регистрации вещных прав залогодателя на недвижимое имущество. К заявлению залогодателя или залогодержателя прилагается договор об ипотеке вместе с указанными в договоре документами. Расходы на уплату сборов за государственную регистрацию ипотеки и внесение изменений и дополнений в регистрационную запись об ипотеке возлагаются на залогодателя, если соглашением сторон договора не установлено иное.

Для государственной регистрации ипотеки должны быть представлены:

договор об ипотеке и его копия (в ред. Федерального закона от 30.12.2004 N 216-ФЗ);

документы, указанные в договоре об ипотеке в качестве приложений;
документ об уплате государственной пошлины;
иные документы.

Ипотека в силу закона также подлежит государственной регистрации, она

осуществляется без представления отдельного заявления и без оплаты государственной пошлины, проводится 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.

Если права залогодержателя удостоверяются закладной, в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, представляются также:

закладная, содержание которой должно удовлетворять требованиям пункта 1 ст. 14 Закона об ипотеке, за исключением требования указать дату выдачи закладной и сведения 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 и ранее зарегистрированный договор об ипотеке.

Словарь жилищных 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 прав собственности и все интересы в участии 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 1 месяца и срок утверждения главой администрации - до 1 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 договору 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, отвечающим 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, энергоснабжения 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 имеет 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, которые уже имели зарегистрированных в ГУЮ "Регистрационная палата" прав на недвижимость владельцев. 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 заложных, 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), то есть 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 государственном 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 регистрации 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 (напр., 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 реализации 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 включает в себя три обязательные, последовательно развивающиеся стадии: заключение, исполнение и прекращение (ответственность), т.е. установление, изменение и прекращение определенных имущественных 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 договору, 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 (заемодатель) передает в собственность другой стороне (заемщику) деньги или объекты недвижимости, а заемщик обязуется возвратить заемщику 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 сертификата эмитентом, включающий формулы индексации, основанные на 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, обслуживаемыми 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) постоянного 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, демонтажем 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 предпроектных, 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 строений на ней) с целью получения ипотечной ссуды. Для ипотеки характерно оставление имущества в руках должника (см. [должник по закладной](#)) 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". См. соответствующую статью, где приводится целый ряд важных производных словосочетаний с термином "закладная".

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, и 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 - лепка.

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 отдельный. 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 риэлтерской 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 - 5 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 в 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, устаревает технология. 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 лоджии, 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 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 собственности 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 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 точки 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 договора 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 нет 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 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 отместки.

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 или 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 Ц 0.5, для балконов и террас Ц 0.3, для веранд и холодных кладовых Ц 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 факторов, присущих рынку недвижимости, на стоимость объекта недвижимости.

Приобретательская давность - добросовестное, открытое и непрерывное владение объектом недвижимости, как своим собственным, в течение пятнадцати 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 о наличии 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 подобрать 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.

- территория, на которой действует учреждение юстиции, осуществляющее государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Регистрационные 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

Риэлтер - 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 рациональным 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 созданное 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;
- 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 подразделяется 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 разработки и применение 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, 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 прав 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 исполнительной 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 проникновения 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-строительная часть, включая чертежи с объемно-планировочными решениями, водоснабжение и канализация, отопление и вентиляция, 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 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 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 N 234E). 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-х 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 дана 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 столярки, кухонная плита).

Шахматка - представляет собой лист бумаги, на котором нарисованы клеточки с номерами квартир. Очень важный документ, необходим 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 подписывания. 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 1/30 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 эскроуслуги. 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.

Литература

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. Бархатова Е.Ю. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (с постатейными материалами). - М.: ТК Велби, 2005.
6. Брауде И.Л. Некоторые вопросы системы советского права // Ученые записки ВШОН. - 1955. Вып. 4.
7. Глазов В.В. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. - М.: Юстицинформ, 2005.
8. Грибанов В.П. Основы советского жилищного законодательства. - М., 1983.
9. Грудцына Л.Ю. Ваш адвокат. - М.: Эксмо, 2005.
10. Грудцына Л.Ю. Жилищное право. Учебник для вузов. - М.: Эксмо, 2005.
11. Грудцына Л.Ю. Жилищное право России. Учебное пособие. - М.: Эксмо, 2005.
12. Грудцына Л.Ю. Защита жилищных прав (по новому Жилищному кодексу). - М.: Эксмо, 2005.
13. Грудцына Л.Ю. Новое жилищное законодательство в вопросах и ответах. - М.: Эксмо, 2005.
14. Грудцына Л.Ю. Словарь-справочник по жилищному праву России. - М.: Эксмо, 2005.
15. Грудцына Л.Ю. Юридический экспресс-справочник. - Ростов н/Д.: Феникс, 2004.
16. Грудцына Л.Ю., Козлова М.Н. Ипотека. Кредит. Комментарий жилищного

законодательства. - М.: Эксмо, 2006.

17. Грудцына Л.Ю., Козлова М.Н. Ипотечное кредитование в вопросах и ответах. - М.: Эксмо, 2005.

18. Жилищная реформа в России. Документы 1993-1994 гг. - М., 1994.

19. Данилов Е.П. Жилищные споры по новому Жилищному кодексу Российской Федерации. Комментарии. Практика. Образцы документов. 9-е изд., перераб. и доп. - М.: Кнорус, 2006.

20. Данилов Е.П. Комментарий к новому Жилищному кодексу Российской Федерации. - М.: Кнорус, 2005.

21. Жуйков В.В. Возникновение права собственности граждан на квартиры // Российская юстиция. - 1993. - 1N5.

22. Калачева С.А. Справочник по жилищному законодательству. - М.: Приор, 1998.

23. Квартирный вопрос: наследование, дарение, рента. Нормативно-правовая база. - М.: Библиотечка "Российской газеты", 2003. Выпуск N 20.

24. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. М.Ю. Тихомирова. - М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2005.

25. Конституционный статус личности в СССР. - М., 1980 года

26. Корнеев С.М., Крашенинников П.В. Приватизация жилищного фонда. - М., 1996.

27. Корнеева И.Л. Жилищное право Российской Федерации. Учебное пособие. - М.: Юристъ, 2004.

28. Крашенинников П.В. Жилищное право. - М., 2000.

29. Крашенинников П.В. Право собственности и иные вещные права на жилые помещения. - М.: "Статут", 2000.

30. Куценко В.В. Девелопмент. Современная концепция развития недвижимости. - М.: Норма, 2005.

31. Литовкин В.Н. Жилищное право, жилищное законодательство - соотношение с гражданским правом // Новый Гражданский кодекс России и отраслевое законодательство. - М., 1995.

32. Литовкин В.Н. Новый Жилищный кодекс Российской Федерации необходим, равно как и изменение действующего // Жилищное право. - 1998. - N 2.

33. Лыкова Э.Б. Жилищное право России. Учебное пособие. - Воронеж, 2002.

34. Мицкевич А.В. Соотношение системы советского права с системой советского законодательства // Ученые записки ВНИИСЗ. - 1967. - Вып. 11.

35. Общая теория права: Учебник для юридических вузов / Под общ. ред. А.С. Пиголкина. - М., 1995.

36. Пчелинцева Л.М. Как регулируется обеспечение жильем военнослужащих // Журнал российского права. - 1999. - N 2.

37. Разумова И.А. Ипотечное кредитование. - СПб.: Питер, 2005.

38. Райхер В.К. Общественно-исторические типы страхования. - М., 1947.

39. Самоуправление граждан в жилищной сфере. Кондоминиум и товарищество собственников жилья: современное состояние, проблемы и пути их решения. Сборник докладов. - М.: Прима-Пресс-М, 2003.

40. Севастьянова Т.В. Долевое участие в строительстве: правовое регулирование, бухгалтерский учет, налогообложение. - М: Вершина, 2005.

41. Седугин П.И. Защита жилищных прав граждан. Сборник нормативных правовых актов и других документов жилищного права. - М., 2000.

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

43. Стефанова А.В. Жилье. Как грамотно распорядиться. - СПб.: БХВ-Петербург, 2005.

44. Титов А.А. Комментарий к новому Жилищному кодексу Российской Федерации. - М.: Юрайт, 2005.

45. Толстой Ю.К. Кодификация гражданского законодательства в СССР (1961-1965 гг.): Автореф. дис.... д-ра юрид. наук. - Л., 1970.

46. Толстой Ю.К. Жилищное право. - М., 1996.

47. Фаршатов И.А. Жилищное законодательство. Практика применения. Теоретические вопросы. - М.: Инфра-М, 2001.

48. Южелевский В.К. Какая ипотека нужна России. - Тверь, 2004.

Грудцына Л.Ю.

*(1) В соответствии со статьей 72 Конституции России разработанный законопроект был направлен на согласование субъектам Федерации. Получено более 900 замечаний и предложений от 74 регионов, более одной трети которых учтены в проекте. Проект Жилищного кодекса доработан с учетом обсуждения Правительством 13 сентября 2001 г. (протокол N 37). При работе над Кодексом были учтены замечания и предложения Института законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве России, Минюста России (поручение Правительства России от 26 июля 2001 г. N ХВ-П10-13359), Главного государственного-правового управления Президента страны (поручение Правительства от 23 февраля 2002 г. N ХВ-П 10-02979), Минобороны, МИДа, МПС России (поручение Правительства России от 21 сентября 2001 г. N ХВ-П10-16476).

*(2) 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.

*(3) См.: СЗ РФ. 2005. N 1 (Часть 1). Ст. 40.

*(4) По данным, приведенным на заседании депутатом Л. Пирожниковой, сейчас по этому закону в России финансируется всего 8 тысяч объектов.

*(5) См.: Перспективы социально-экономического развития Российской Федерации анализ проекта Программы социально-экономического развития Российской Федерации на среднесрочную перспективу (2005-2008 годы) / Аналитический вестник Совета Федерации ФС РФ. - 2005. - N 04 (256).

*(6) В том числе: Жилищный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ; Градостроительный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ; федеральные законы от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного Кодекса Российской Федерации"; от 29 декабря 2004 г. N 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации"; от 29 декабря 2004 г. N 194-ФЗ "О внесении изменений в статью 446 Гражданского Процессуального Кодекса Российской Федерации"; от 30 декабря 2004 г. N 213-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского Кодекса Российской Федерации"; от 30 декабря 2004 г. N 216-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)"; от 30 декабря 2004 г. N 218-ФЗ "О кредитных историях"; от 30 декабря 2004 г. N 219-ФЗ "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона "О кредитных историях"; от 29 декабря 2004 г. N 193-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об ипотечных ценных бумагах"; от 29 декабря 2004 г. N 192-ФЗ "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Федерального закон "Об ипотечных ценных бумагах"; от 29 декабря 2004 г. N 196-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и др.

*(7) См.: Перспективы социально-экономического развития Российской Федерации анализ проекта Программы социально-экономического развития Российской Федерации на среднесрочную перспективу (2005-2008 годы) / Аналитический вестник Совета Федерации ФС РФ. - 2005. - N 04 (256).

*(8) Многие из этих проблем подробно проанализированы в аналитическом докладе, подготовленном в 2004 году Советом Федерации Федерального Собрания Российской Федерации на тему "Экономические проблемы реализации реформы жилищно-коммунального хозяйства регионов".

*(9) См.: Перспективы социально-экономического развития Российской Федерации анализ проекта Программы социально-экономического развития Российской Федерации на среднесрочную перспективу (2005-2008 годы) / Аналитический вестник Совета Федерации ФС РФ. - 2005. - N 04 (256).

*(10) Это означает, что до принятия нормативного акта федерального значения по какому-то вопросу субъект Федерации регулирует жилищные правоотношения местными нормативными актами, однако после принятия федерального нормативного акта аналогичный правовой акт субъекта должен быть отменен.

*(11) Канувший в лету Жилищный кодекс РСФСР был принят в 1983 г., и к 2005 г. большая часть его норм не соответствовала современным жилищным правоотношениям и лишь тормозила их развитие и модернизацию.

*(12) Утверждена приказом Минюста России от 6 августа 2001 г.

*(13) 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.

*(14) 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".

*(15) Например, в статье 47 Конституции Республики Татарстан говорится: "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".

*(16) Ограничения свободы передвижения могут оправдываться ч. 3 ст. 55 Конституции РФ, если они одновременно основаны на федеральном законодательстве, служат легитимному общественному интересу, не нарушают запрет на чрезмерные действия.

*(17) В этом случае следователь в течение 24 часов с начала следственного действия уведомляет судью и прокурора о нем (следственном действии). К уведомлению прилагаются копии постановления о производстве следственного действия и протокола следственного действия для проверки законности решения о его производстве. Получив уведомление, судья в течение 24 часов проверяет законность следственного действия и выносит постановление о его законности или незаконности. Если судья признает следственное действие незаконным, все доказательства, полученные в ходе такого следственного действия, признаются недопустимыми в соответствии со статьей 75 УПК РФ.

*(18) Например, ранее, согласно статье 62 ЖК РСФСР, наниматель и члены его семьи были вправе забронировать занимаемое ими жилое помещение только в случаях, предусмотренных законодательством.

*(19) Такой же общий характер имела норма статьи 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. С введением в силу Жилищного кодекса России этот Закон был признан утратившим силу.

*(20) Правоотношения - охраняемые государством общественные отношения, возникающие вследствие воздействия норм права на поведение людей и характеризующиеся наличием у их участников субъективных прав и юридических обязанностей.

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

*(22) 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).

*(23) В договоре социального найма в качестве наймодателя выступают в основном жилищно-эксплуатационные организации (ЖЭУ, РЭУ, ДМУРЭП и др.), государственные и муниципальные предприятия, учреждения, организации или создаваемые ими в качестве юридических лиц жилищно-эксплуатационные конторы.

*(24) К договорам относятся договоры о передаче жилья в собственность (договоры купли-продажи, дарения, мены, ренты) или в пользование (договоры социального найма, поднайма, обмена жилыми помещениями, управления общим имуществом в многоквартирном доме, коммерческого найма, аренды и др.).

*(25) Сделками в соответствии со статьей 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. В качестве односторонних сделок, приводящих к возникновению жилищных прав и обязанностей, относятся, например, завешание, принятие наследства и отказ от наследства.

*(26) В соответствии с частью 4 ст. 19 ЖК РФ порядок учета жилищного фонда определен постановлением Правительства России от 13 октября 1997 г. N 1301 "О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации", Инструкцией о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной приказом Минземстроя России от 4 августа 1998 г. N 37.

*(27) Например, в соответствии со статьей 9 закона г. Москвы от 11 марта 1998 г. N 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. N 129 установлено, что семьи, имеющие доход менее 3 000 руб. в месяц на каждого члена семьи, включая детей, нетрудоспособных членов семьи и иждивенцев, имеют право на предоставление жилого помещения по договору социального найма.

*(28) В соответствии с пунктом 4 постановления Правительства России от 13 октября 1997 г. N 1301 "О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации" органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации было рекомендовано создать единую организацию технической инвентаризации субъекта на базе организаций технической инвентаризации, используя положительный опыт Республики Карелия, Ивановской, Орловской областей, городов Москвы, Санкт-Петербурга и других субъектов Российской Федерации.

*(29) Порядок определения дохода семьи в целях признания гражданина малоимущим определен Федеральным законом от 5 апреля 2003 г. N 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 статьей 4 которого расчет среднедушевой доход семьи и доход одиноко проживающего гражданина определяется исходя из суммы доходов членов семьи или одиноко проживающего гражданина за три последних календарных месяца, предшествующих месяцу подачи заявления об оказании государственной социальной помощи.

*(30) Например, размер дохода в этих целях устанавливается в соответствии с законом г. Москвы от 15 мая 2002 г. N 23 "О прожиточном минимуме в городе Москве" и постановлением правительства г. Москвы от 17 августа 2004 г. N 565-ПП.

*(31) Санитарные правила и нормы установлены СанПиН 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 России 19 октября 2001 г., а Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы - СанПиН 2.1.2.1002-00 "Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям" - утверждены Главным государственным санитарным врачом 15 декабря 2000 г.

*(32) Требование государственной регистрации договоров безвозмездной передачи в учреждениях юстиции только на том основании, что в статье 7 Закона о приватизации есть слово "регистрация", нарушает права граждан. Возникает необходимость получать дополнительные документы (техническое описание жилого помещения) и нести расходы на оплату государственной регистрации сделки; срок приватизации, необходимый для государственной регистрации, удлиняется на месяц; изменяется момент возникновения права собственности на приватизированное жилье.

*(33) Например, в соответствии с пунктами 1.3 и 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. N 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.

*(34) Именно органы по учету объектов недвижимого имущества производят обмеры в переустроенных помещениях и проверяют соответствие произведенных изменений разрешительной документации, в связи с чем целесообразно было бы участие представителей этих органов в приемочной комиссии.

*(35) Большой юридический словарь / Под ред. А.Я. Сухарева, В.Е. Крутских. - М., 2002. - С. 217.

*(36) Собственность: Словарь-справочник / Под ред. М.В. Климовича и др. - М., 1999. - С. 152.

*(37) Толковый словарь финансово-бухгалтерских терминов и понятий / Сост. Е.Д. Чацкис. - Донецк, 1996. - С. 79-80.

*(38) Например, в г. Москве создание маневренного и резервного фондов предусмотрено законом г. Москвы от 9 сентября 1998 г. N 21-73 "О гарантиях города Москвы

лицам, освобождающим жилые помещения", законом г. Москвы от 31 марта 1999 г. N 11 "Об организационном и финансовом обеспечении внедрения системы ипотечного жилищного кредитования в городе Москве".

*(39) Содержание Государственного учреждения города Москвы "Городской центр жилищного страхования" финансируется 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.

*(40) Под аварией следует понимать повреждение или выход из строя всей системы или ее частей (элементов), причинившие ущерб имуществу юридических или физических лиц. К авариям не относятся изменения параметров работы системы отопления, не связанные с разрушением (повреждением) элементов этой системы.

*(41) Общая собственность регулируется не только Гражданским, но и Семейным кодексом. Определенные ограничения прав собственности содержатся в Таможенном, Уголовном, Налоговом кодексах, в Кодексе об административных правонарушениях. Земельным, водным, лесным законодательством устанавливаются положения о праве собственности на специальные объекты.

*(42) 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 пунктом 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 данным видом 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).

*(43) 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.

*(44) 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.

*(45) 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, по условиям которых ответчики обязались выплатить суммы задолженностей в оговоренные сроки. По всем этим делам обязательства по мировым соглашениям исполнены.

*(46) 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 многокомнатная квартира.

*(47) Как только 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.

*(48) См.: СЗ РФ. 2005. N 1 (Часть 1). Ст. 41.

*(49) Примерный устав товарищества собственников жилья для г. Москвы утвержден распоряжением премьера правительства Москвы от 5 января 1997 г. N 9-РП "Об утверждении Примерного устава товарищества собственников жилья для г. Москвы".

*(50) 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 России.

*(51) Например, в соответствии с Федеральным законом от 14 апреля 1995 г. N 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 России; при этом ежегодно выделяются предельные уровни для населения до принятия Государственной Думой в первом чтении проекта федерального закона о федеральном бюджете на очередной финансовый год.

*(52) Действие раздела VIII ЖК РФ распространяется и на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров управления многоквартирными домами (Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ).

*(53) В городе Москве весь жилищный фонд был передан по договорам на обслуживание эксплуатационным предприятиям, отобранным на конкурсной основе.

*(54) 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.

*(55) Выделение бесплатного социального жилья сократилось с 1990 по 1998 год более чем в три раза и было доступно в 1998 г. лишь 344 тыс. семей, в то время как имеют зарегистрированное право на такое жилье более шести млн семей. Таким образом, ежегодное предоставление социального жилья по отношению к числу семей, состоящих на учете на его получение, снизилось примерно в два раза.