

Московский институт экономики, менеджмента и права
Кафедра гражданско-правовых дисциплин

Карпухин Д.В.

Жилищное право

Конспект лекций

Москва 2006

Карпухин Д.В.

Жилищное право: Конспект лекций. – М.: МИЭМП, 2006.- 188 с.

Конспект лекций предназначен для изучения курса «Жилищное право» студентами, обучающимися по специальности 021100 «Юриспруденция».

Научный редактор – Алексеева Н.В., кандидат юридических наук, доцент.

© Карпухин Д.В., 2006

© Московский институт экономики, менеджмента и права, 2006

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	5
I. ОРГАНИЗАЦИОННО – МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ	6
II. ЛЕКЦИИ	8
Тема 1. ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО КАК САМОСТОЯТЕЛЬНАЯ ОТРАСЛЬ РОССИЙСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА	8
Тема 2. ОБЪЕКТЫ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	14
Тема 3. ГОСУДАРСТВЕННОЕ И МУНИЦИПАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ	17
Тема 4. УПРАВЛЕНИЕ МНОГОВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ	32
Тема 5. ПЕРЕВОД ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ. ПЕРЕУСТРОЙСТВО И ПЕРЕПЛАНИРОВКА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ	41
Тема 6. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ И ИНЫЕ ВЕЩНЫЕ ПРАВА НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ	48
Тема 7. ПРИВАТИЗАЦИЯ КАК ОСНОВАНИЕ ПРИОБРЕТЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ	56
Тема 8. ИНВЕСТИРОВАНИЕ КАК ОСНОВАНИЕ ВОЗНИКНОВЕНИЯ СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ	61
Тема 9. ПРИОБРЕТАТЕЛЬНАЯ ДАВНОСТЬ И НАСЛЕДОВАНИЕ КАК ОСНОВАНИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ	70
Тема 10. ПРАВОВЫЕ ОСОБЕННОСТИ СДЕЛОК, ВЛЕКУЩИХ ВОЗНИКНОВЕНИЕ И ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ	74
Тема 11. ОСНОВАНИЕ И ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПО ДОГОВОРУ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА	84
Тема 12. ДОГОВОР СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ	91
Тема 13. ПРАВОВАЯ СПЕЦИФИКА ДОГОВОРА КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА	101
Тема 14. ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО СТАТУСА СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА	107
Тема 15. ВЫСЕЛЕНИЕ НАНИМАТЕЛЕЙ, СОБСТВЕННИКОВ И ИНЫХ ЛИЦ ИЗ ЗАНИМАЕМОГО ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ	11

Тема 16. ПРАВОВОЙ СТАТУС СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫХ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ КООПЕРАТИВОВ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ.....	119
Тема 17. ПРАВОВОЙ СТАТУС ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ (ТСЖ).....	143
Тема 18. ПЛАТА ЗА ЖИЛЬЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ.....	153
Тема 19. НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ.....	162
Тема 20. РЕГИСТРАЦИОННЫЙ УЧЕТ ГРАЖДАН ПО МЕСТУ ПРЕБЫВАНИЯ И МЕСТУ ЖИТЕЛЬСТВА.....	172
Тема 21. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ЖИЛИЩНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА.....	178
III. СПИСОК НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ АКТОВ И ЛИТЕРАТУРЫ.....	181

ВВЕДЕНИЕ

Жилищное законодательство является одной из самых динамично развивающихся отраслей отечественного законодательства, что обусловлено большим количеством принятых нормативно–правовых актов, принятых в последнее десятилетие. Указанное обстоятельство предопределило сложность изучения рассматриваемой отрасли.

Жилищное право взаимодействует с конституционным, гражданским, административным, налоговым правом. В этой связи особое значение приобретают навыки аналитического, сравнительного и системного анализа действующих в сфере жилищного законодательства норм.

В конспекте лекций изложены основные положения, отражающие сущность отрасли жилищного права, объекты жилищных отношений, фундаментальные институты жилищного права – жилищный фонд, жилые помещения, социальный наем, сделки с жильем, оплата жилья и коммунальных услуг и т.д.

Тематика конспекта изложена в последовательности, предусмотренной учебной программой, разработанной для обучения студентов Московского института экономики, менеджмента и права. Каждая тема конспекта включает перечень учебных вопросов, собственно теоретическое изложение материала, круг контрольных вопросов для объективной оценки полученных знаний.

Наряду с настоящим конспектом лекций, для качественного и всестороннего изучения предмета целесообразно использовать литературу, указанную в конспекте лекций.

I.ОРГАНИЗАЦИОННО – МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ

Данный конспект лекций предназначен для изучения дисциплины «Жилищное право» студентами высших учебных заведений, обучающихся по специальности «Юриспруденция».

Целями преподавания дисциплины «Жилищное право» является формирование у студентов теоретических знаний и практических навыков в области жилищного права. В ходе изучения курса, для достижения поставленных целей, рассматриваются положения динамично развивающегося жилищного законодательства, направленного на регламентацию жилищных отношений, нормативные акты других отраслей законодательства, тесно связанных с изучаемой отраслью, материалы деловой и судебной практики в жилищной сфере.

В результате изучения дисциплины «Жилищное право» студенты должны иметь представление:

- о сущности жилищного права как учебной дисциплины и отрасли права;
- об истории развития жилищного законодательства;
- о перспективах развития изучаемой отрасли в Российской Федерации.

В результате изучения дисциплины «Жилищное право» студенты должны знать:

- положения нормативно - правовых актов, регламентирующих общие принципы жилищного законодательства (Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ);
- основные понятия и институты жилищного права;
- положения специальных нормативных актов, регламентирующих отдельные институты жилищного права;
- судебную практику в жилищной сфере.

В результате изучения дисциплины «Жилищное право» студенты должны уметь:

- толковать и применять положения нормативно - правовых актов в жилищной сфере;
- осуществлять правовую экспертизу нормативно - правовых актов и правоприменительных актов в жилищной сфере;
- составлять иски, заявления, ходатайства при разрешении жилищных споров;
- составлять проекты договоров в жилищной сфере.

При изучении жилищного права необходимо учитывать комплексный характер отрасли, что предопределяет сочетание императивного и диспозитивного методов правового регулирования жилищных правоотношений.

В ходе семинарских занятий реализация полученных теоретических знаний сочетается с составлением студентами судебных документов – исковых заявлений, ходатайств, а также проектов договоров, используемых в жилищных отношениях. Организация семинарских занятий в указанной форме способствует повторению студентами изученного материала, развитию письменной речи, умения применять правила юридической техники.

Принимая во внимание развитие научной мысли и практики жилищного законодательства, при подготовке к занятиям необходимо использовать статьи по соответствующей тематике в периодических изданиях, таких как «Российская юстиция», «Домашний адвокат» и др. Кроме того, при изучении положений жилищного права используются местная и опубликованная судебная практика судов общей юрисдикции и арбитражных судов.

Для надлежащего освоения положений дисциплины «Жилищное право», в том числе для успешной сдачи зачетов, применения знаний на практике, необходимо самостоятельное изучение жилищного законодательства и литературы, указанной в конспекте.

II. ЛЕКЦИИ

ТЕМА 1. ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО КАК САМОСТОЯТЕЛЬНАЯ ОТРАСЛЬ РОССИЙСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Учебные вопросы:

1. Понятие и предмет жилищного права.
2. Принципы жилищного права.
3. Комплексный характер жилищного права.
4. Жилищное правоотношение.
5. Основания возникновения жилищных правоотношений.
6. Защита жилищных прав.
7. Применение жилищного законодательства во времени.
8. Применение жилищного законодательства по аналогии.
9. Источники жилищного права. Виды источников жилищного права.
10. Субъекты жилищных правоотношений.

1. Понятие и предмет жилищного права

Жилищное право – это совокупность правовых норм и институтов, регламентирующих отношения по поводу использования и эксплуатации жилищного фонда.

Предметом жилищного права являются общественные отношения, возникающие в связи с использованием и эксплуатацией жилищного фонда.

2. Принципы жилищного права

Принципами жилищного права являются:

1. принцип неприкосновенности жилища;
2. недопустимость произвольного лишения жилища;
3. свобода выбора места жительства;
4. доступность пользования жилищным фондом;
5. целевое использование жилищного фонда (помещений).

Принцип неприкосновенности жилища означает, что никто не имеет право проникать в жилище против воли проживающих в нем лиц, иначе как в случаях, установленных федеральным законом или на основании решения суда.

Недопустимость произвольного лишения жилища означает устойчивость права пользования жилым помещением.

Свобода выбора места жительства означает, что каждый, кто законно находится на территории России, имеет право свободно передвигаться, выбирать место жительства.

Доступность пользования жилищным фондом означает, что гражданин имеет право реализовывать свое право на жилье всеми законными способами, например, по договору социального найма, по договору коммерческого найма и т.д.

Целевое использование жилищного фонда означает, что жилые помещения предназначены для проживания граждан.

3. Комплексный характер жилищного права

Жилищное право является комплексной отраслью права, так как взаимодействует с другими правовыми отраслями и использует императивный и диспозитивный методы правового регулирования. Первый основан на неравноправном положении сторон и властных безальтернативных предписаниях. Второй основан на свободе, равенстве сторон, возможности выбора определенной правовой модели по усмотрению субъектов правоотношения.

Жилищное право связано с конституционным, гражданским, административным и семейным отраслями права.

Конституция РФ в ст. 40 провозглашает в числе основных прав человека – право на жилище. Конституция устанавливает, что никто не может быть лишен жилища (ст. 40 ч.1), жилище неприкосновенно (ст. 25), органы государственной и муниципальной власти должны поощрять жилищное строительство и создавать условия для осуществления права на жилище (ст. 40 ч.2).

Гражданский кодекс РФ закрепляет нормы и институты, регламентирующие основные понятия жилищного права, устанавливающие порядок заключения гражданско-правовых договоров в жилищной сфере. Жилищное право взаимодействует с административным правом в сфере управления жилищным фондом, государственного учета жилищного фонда, предоставления жилых помещений по договору социального найма.

В сфере внесения оплаты за жилые помещения и коммунальные платежи жилищное право взаимодействует с финансовым правом.

4. Жилищное правоотношение

Жилищное правоотношение – это общественное отношение по поводу использования, управления и эксплуатации жилищного фонда.

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;

- пользования общим имуществом собственников помещений;

- отнесения помещений к числу жилых помещений и исключения их из жилищного фонда;

- учета жилищного фонда;

- содержания и ремонта жилых помещений;

- 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 за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствия жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

5. Основания возникновения жилищных правоотношений

Основаниями возникновения жилищных правоотношений являются юридические факты, т.е. события или действия, влекущие наступление правовых последствий.

Жилищные правоотношения возникают:

- 1) из договоров и иных сделок, предусмотренных федеральным законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных федеральным законом, но не противоречащих ему;

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

- 3) из судебных решений, установивших жилищные права и обязанности;

4) в результате приобретения в собственность жилых помещений по основаниям, допускаемым федеральным законом;

5) из членства в жилищных или жилищно-строительных кооперативах;

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

6. Защита жилищных прав

Защита нарушенных жилищных прав осуществляется в судебном и в административном порядках.

Защита жилищных прав в административном порядке осуществляется только в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом РФ, другими федеральными законами. Решение, принятое в административном порядке, может быть обжаловано в судебном порядке.

Защита жилищных прав осуществляется путем:

1) признания жилищного права;

2) восстановления положения, существовавшего до нарушения жилищного права, и пресечения действий, нарушающих это право или создающих угрозу его нарушения;

3) признания судом недействующими полностью или в части нормативного правового акта государственного органа либо нормативного правового акта органа местного самоуправления, нарушающих жилищные права и противоречащих Жилищному кодексу или принятым в соответствии с ним федеральному закону, иному нормативному правовому акту, имеющим большую, чем указанные нормативный правовой акт государственного органа, органа местного самоуправления, юридическую силу;

4) неприменения судом нормативного правового акта государственного органа или нормативного правового акта органа местного самоуправления, противоречащих ЖК РФ, или принятым в соответствии с ним федеральному закону, иному нормативному правовому акту, имеющим большую, чем указанные нормативный правовой акт государственного органа, органа местного самоуправления, юридическую силу;

5) прекращения или изменения жилищного правоотношения;

6) иными способами, предусмотренными ЖК РФ, другим федеральным законом.

7. Применение жилищного законодательства по аналогии

Применение жилищного законодательства по аналогии принципиальная новелла Жилищного кодекса РФ. В соответствии со ст. 7 в случаях, если жилищные отношения не урегулированы законодательством или соглашением участников таких соглашений, и при отсутствии норм гражданского или иного законодательства, прямо регулирующих такие отношения, к ним, если это не противоречит их существу, применяется жилищное законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона).

При невозможности использования аналогии закона права и обязанности участников жилищных отношений определяются исходя из общих начал и смысла жилищного законодательства (аналогия права) и требований добросовестности, гуманности, разумности и справедливости.

8. Действие жилищного законодательства во времени

Акты жилищного законодательства не имеют обратной силы и применяются к жилищным отношениям, возникшим после введения его в действие. Действие акта жилищного законодательства может распространяться на жилищные отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, прямо предусмотренных этим актом. В жилищных отношениях, возникших до введения в действие акта жилищного законодательства, данный акт применяется к жилищным правам и обязанностям, возникшим после введения его в действие. Акт жилищного законодательства может применяться к жилищным правам и обязанностям, возникшим до введения данного акта в действие, в случае, если указанные права и обязанности возникли в силу договора, заключенного до введения данного акта в действие, и если данным актом прямо установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

9. Источники жилищного права. Виды источников жилищного права

Самым распространенным классифицирующим основанием источников жилищного права является принцип юридической силы. По данному основанию выделяют следующие виды источников жилищного права:

- 1) Конституция РФ;
- 2) федеральные законы РФ;
- 3) указы Президента РФ и постановления Правительства РФ;
- 4) нормативные акты федеральных органов исполнительной власти;
- 5) законы и иные нормативные акты субъектов РФ;
- 6) нормативные акты органов местного самоуправления Российской Федерации.

10. Субъекты жилищного права

Субъектами жилищных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования. Иностранцы граждане, лица без гражданства, иностранные юридические лица, могут являться участниками жилищных правоотношений, если иное не установлено жилищным законодательством.

Литература:

Нормативно - правовые акты: 1, 2, 3.

Основная: 1, 9, 13, 20.

Дополнительная: 11.

Контрольные вопросы:

1. Дайте определение понятию и предмету жилищного права.
2. В чем выражается комплексный характер жилищного права?
3. Охарактеризуйте действие нормативных актов в жилищной сфере во времени.
4. Охарактеризуйте применение жилищных нормативных актов по аналогии.
5. Назовите субъектов жилищных правоотношений.

ТЕМА 2. ОБЪЕКТЫ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Учебные вопросы:

1. Объекты жилищных правоотношений.
2. Виды жилых помещений.
3. Жилищный фонд РФ. Классификация жилищного фонда.

1. Объекты жилищных правоотношений

Объектами жилищных правоотношений являются жилые помещения. Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан, т.е. соответствует установленным санитарным и гигиеническим требованиям и нормам, а также иным нормативным предписаниям.

2. Виды жилых помещений

К видам жилых помещений относятся:

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

Главным отличительным критерием жилого дома как вида жилого помещения является его индивидуально - определенная обособленность.

Главным отличительным критерием квартиры является ее структурная обособленность в пределах многоквартирного дома, обеспечивающая возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме.

Общими признаками дома и квартиры является наличие комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в доме и квартире.

Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места проживания граждан в жилом доме или квартире.

Жилое помещение может использоваться для проживания граждан. В нем не допускается размещение промышленных производств. Однако, жилье может использоваться для

профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности, если это не нарушает права и законные интересы других граждан и требования законодательства к жилым помещениям.

Пользование жилым помещением осуществляется с учетом интересов проживающих в нем граждан, соседей, соблюдения пожарных, санитарных, технических и иных требований законодательства.

3. Жилищный фонд РФ. Классификация жилищного фонда

Жилищным фондом РФ является совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации.

Он классифицируется в зависимости от форм собственности и целей предназначения.

В зависимости от форм собственности ЖК РФ выделяет:

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

2) государственный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации и ее субъектам. В зависимости от принадлежности он обозначается как «федеральный жилищный фонд» и «жилищный фонд субъектов Российской Федерации»;

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

В зависимости от целей предназначения ЖК РФ выделяет:

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

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

3) индивидуальный жилищный фонд – совокупность жилых помещений частного жилищного фонда, которые используются собственниками-гражданами и юридическими лицами для проживания

физических лиц. Собственники – граждане, кроме того, могут использовать жилые помещения для проживания членов своей семьи;

3) жилищный фонд коммерческого использования – совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездных сделок во владение и (или) в пользование.

Литература:

Нормативно - правовые акты: 1, 3, 5, 6.

Основная: 1, 9, 13, 20.

Дополнительная: 2, 3, 31.

Контрольные вопросы:

1. Что относится к объектам жилищных правоотношений ?
2. Назовите виды жилых помещений.
3. Раскройте понятие «жилищный фонд» и охарактеризуйте виды жилищного фонда.

ТЕМА 3. ГОСУДАРСТВЕННОЕ И МУНИЦИПАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ

Учебные вопросы:

1. Содержание понятия «управление в жилищной сфере». Компетенция Российской Федерации в сфере управления жилищным фондом.
2. Компетенция органов государственной власти субъектов РФ в сфере управления жилищным фондом.
3. Компетенция органов местного самоуправления в сфере управления жилищным фондом.
4. Правовой статус Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству РФ.
5. Правовой статус органов управления жилищным фондом на уровне субъектов РФ.
6. Государственный учет жилищного фонда РФ.
7. Государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда. Правовой статус Государственной жилищной инспекции РФ.
8. Государственная регистрация прав на жилые помещения.

1. Содержание понятия «управление в жилищной сфере». Компетенция Российской Федерации в сфере управления жилищным фондом

Управление в жилищной сфере - это деятельность уполномоченных на то органов государственной и муниципальной власти по удовлетворению жилищно - коммунальных нужд населения и использованию жилищного фонда.

Жилищный кодекс РФ разграничивает компетенцию Российской Федерации, ее субъектов, органов местного самоуправления в сфере управления жилищным фондом.

К компетенции Российской Федерации в сфере жилищных отношений относятся:

- 1) определение порядка государственного учета жилищных фондов;
- 2) установление требований к жилым помещениям, их содержанию, содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13) установление правил пользования жилыми помещениями;

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

15) правовое регулирование отдельных видов сделок с жилыми помещениями;

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

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

18) иные вопросы, отнесенные законодательством РФ к компетенции органов государственной власти РФ в области жилищных отношений.

2. Компетенция органов государственной власти субъектов РФ в сфере управления жилищным фондом

К компетенции органов государственной власти субъектов Российской Федерации в области жилищных отношений относятся:

1) государственный учет жилищного фонда субъекта Российской Федерации;

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

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

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

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

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

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

8) осуществление контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда субъекта Российской Федерации, соответствие

жилых помещений данного фонда установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;

9) иные вопросы, отнесенные законодательством РФ к компетенции субъекта РФ, а также вопросы не отнесенные к компетенции органов государственной власти Российской Федерации и к компетенции органов местного самоуправления.

3. Компетенция органов местного самоуправления в сфере управления жилищным фондом

К компетенции органов местного самоуправления в области жилищных отношений относятся:

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

4. Правовой статус Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству РФ

На федеральном уровне функции управления жилищным фондом РФ возложены на Федеральное агентство по строительству и жилищно - коммунальному хозяйству РФ. Данный исполнительный орган власти создан Указом Президента РФ от 09.03. 2004 г. № 314 «О системе и структуре органов исполнительной власти». Постановлением Правительства РФ 16.06.2004 г. № 286 утверждено Положение о Федеральном агентстве по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству. Данное агентство осуществляет функции по реализации государственной политики, по оказанию государственных услуг, управлению государственным имуществом в сфере строительства, градостроительства, промышленности строительных материалов и жилищно-коммунального хозяйства. Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству находится в ведении Министерства промышленности и энергетики Российской Федерации.

К полномочиям агентства относятся следующие функции в установленной сфере деятельности:

1) проведение в установленном порядке конкурсов и заключение государственных контрактов на размещение заказов на поставку товаров, выполнение работ, оказание услуг, на проведение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ для государственных нужд в *установленной сфере деятельности, в том числе для обеспечения нужд Агентства;

2) осуществление в порядке и пределах, определенных федеральными законами, актами Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации, полномочий собственника в отношении федерального имущества, необходимого для обеспечения исполнения функций федеральных органов государственной власти, в том числе имущества, переданного федеральным государственным унитарным предприятиям, федеральным государственным учреждениям и казенным предприятиям, подведомственным Агентству;

3) организация и проведение в установленном порядке государственной экспертизы градостроительной, предпроектной и проектной документации;

4) организация, подготовка и переподготовка специалистов в области архитектуры и градостроительства;

5) формирование и ведение государственного фонда комплексных инженерных изысканий для строительства;

6) осуществление экономического анализа деятельности подведомственных государственных унитарных предприятий и утверждение экономических показатели их деятельности, проведение в подведомственных организациях проверки финансово-хозяйственной деятельности и использования имущественного комплекса;

7) осуществление функций государственного заказчика федеральных целевых, научно-технических и инновационных программ и проектов в сфере деятельности Агентства;

8) взаимодействие в установленном порядке с органами государственной власти иностранных государств и международными организациями в установленной сфере деятельности;

9) осуществление приема граждан, обеспечение своевременного и полного рассмотрения устных и письменных обращений граждан, принятие по ним решений и направление заявителям ответов в установленный законодательством Российской Федерации срок;

10) обеспечение в пределах своей компетенции защиты сведений, составляющих государственную тайну;

11) обеспечение мобилизационной подготовки Агентства, а также контроль и координация деятельности находящихся в его ведении организаций по мобилизационной работе;

12) осуществление профессиональной подготовки работников аппарата Агентства, их переподготовки, повышения квалификации и стажировки;

13) осуществление в соответствии с законодательством Российской Федерации работы по комплектованию, хранению, учету и использованию архивных документов, образовавшихся в процессе деятельности Агентства;

14) осуществление функции главного распорядителя и получателя средств федерального бюджета в части средств, предусмотренных на содержание Агентства и реализацию возложенных на Агентство функций;

15) организация конгрессов, конференций, семинаров, выставок и других мероприятий в сфере деятельности Агентства;

16) осуществление иных функций по управлению государственным имуществом и оказанию государственных услуг в установленной сфере деятельности, если такие функции предусмотрены федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации;

17) предоставление юридическим и физическим лицам разъяснений по вопросам, отнесенным к сфере деятельности Агентства;

18) привлечение для проработки вопросов сферы деятельности Агентства научных и иных организаций, ученых и специалистов;

19) создание совещательных и экспертных органов (советов, комиссий, групп, коллегий) в установленной сфере деятельности;

20) осуществление контроля за деятельностью подведомственных организаций.

Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству возглавляет руководитель, назначаемый на должность и освобождаемый от должности Правительством Российской Федерации по представлению министра промышленности и энергетики Российской Федерации.

Руководитель Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству имеет заместителей, назначаемых на должность и освобождаемых от должности министром промышленности и энергетики Российской Федерации по представлению руководителя Агентства.

Руководитель агентства наделен следующими полномочиями:

1. распределяет обязанности между своими заместителями;

2. представляет министру промышленности и энергетики Российской Федерации проект положения об Агентстве; предложения о предельной численности и фонде оплаты труда работников аппарата Агентства, о назначении на должность и освобождении от должности заместителей руководителя Агентства; ежегодный план и показатели деятельности Агентства, а также отчет об их исполнении;

3. утверждает положения о структурных подразделениях Агентства;

4. в установленном порядке назначает на должность и освобождает от должности работников аппарата Агентства;

5. решает в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной службе вопросы, связанные с прохождением федеральной государственной службы в Агентстве;

6. утверждает структуру и штатное расписание аппарата Агентства в пределах установленных Правительством Российской Федерации фонда оплаты труда и численности работников, смету расходов на содержание аппарата Агентства в пределах, утвержденных на соответствующий период ассигнований, предусмотренных в федеральном бюджете;

9. выполняет другие функции, возложенные на него действующим законодательством РФ.

Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству является юридическим лицом, имеет печать с изображением Государственного герба Российской Федерации и со своим наименованием, другие необходимые печати, штампы и бланки установленного образца, счета в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. Правовой статус органов управления жилищным фондом на уровне субъектов РФ и местного самоуправления

На уровне субъекта Российской Федерации функционируют соответствующие жилищные органы управления при исполнительных органах власти субъекта РФ.

Наряду с реализацией вышеуказанных полномочий они осуществляют:

- 1) организацию строительства и ремонта государственных и муниципальных домов;
- 2) обеспечение контроля в сфере коммунального хозяйства;
- 3) регистрацию сделок с жилыми помещениями;
- 4) приватизацию жилых помещений.

Низшим управленческим звеном государственного и муниципального жилищного фонда являются жилищно-эксплуатационные организации (ЖЭО), осуществляющие административно - распорядительные функции на местах.

ЖЭО функционируют в следующих формах:

- 1) тресты;
- 2) жилищно-эксплуатационные конторы (ЖЭК);
- 3) жилищно-коммунальные отделы (ЖКО);

- 4) дирекции по эксплуатации зданий (ДЭЗ);
- 5) ремонтно-эксплуатационные управления (РЭУ);
- 6) домоуправления и т. д.

В задачи ЖЭО, наряду с реализацией вышеуказанных полномочий, входит:

- 1) обеспечение сохранности и надлежащее использование жилищного фонда;
- 2) контроль за соблюдением правил пользования жилыми помещениями;
- 3) сбор и оформление документов для приватизации жилых помещений;
- 4) выполнение функций заказчика на выполнение всех необходимых работ по содержанию и ремонту жилищного фонда;
- 5) выступление в статусе наймодателя при заключении договоров социального найма и т.д.

Две жилищно-эксплуатационные организации не могут эксплуатировать один жилой дом. Данные организации являются юридическими лицами и создаются в форме государственных и муниципальных унитарных предприятий (ГУП или МУП). Правовой статус УП регламентируется Гражданским кодексом РФ и Федеральным законом РФ от 14.12.2002г. № 314 «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях».

Функции управления государственным и муниципальным жилищным фондом можно подразделить на три вида:

- 1) осуществление учета жилищного фонда;
- 2) осуществление контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда;
- 3) регистрация права собственности на жилое помещение.

6. Государственный учет жилищного фонда РФ

Государственный учет жилищного фонда – это форма управления жилищным хозяйством, целью которой является получение информации о местоположении, количественном и качественном составе, техническом состоянии и стоимости объектов жилищного фонда, а также динамике изменений этих показателей.

Государственный учет осуществляется по единой системе и процессуальному порядку, установленным Правительством РФ. Учету подлежат жилые помещения, пригодные для проживания, независимо

от формы собственности и принадлежности к определенному жилищному фонду.

Нормативным актом, регламентирующим государственный учет жилищного фонда, является «Положение о государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации», утвержденное Постановлением Правительства РФ от 13.07.1997г. № 1301.

Учет проводится на основе объективных данных Бюро технической инвентаризации (БТИ) – специализированных государственных и муниципальных унитарных предприятий. БТИ проводит основную инвентаризацию один раз в пять лет и текущую, которая осуществляется ежегодно.

7. Государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда. Правовой статус Государственной жилищной инспекции РФ

Государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда направлен на обеспечение соблюдения правовых предписаний пользования жилищным фондом, порядка его распределения и предоставления в пользование, а также приобретения в собственность.

Главной инстанцией, осуществляющей государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, является Государственная жилищная инспекция, действующая на основании Положения, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 26.09.1994 г. № 1086 (в ред. от 13. 11. 1997).

Она состоит из Главной государственной жилищной инспекции и государственных жилищных инспекций субъектов РФ.

Главную государственную жилищную инспекцию РФ возглавляет главный государственный жилищный инспектор Российской Федерации, который назначается Правительством Российской Федерации по представлению Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству РФ.

Руководители государственных жилищных инспекций субъектов Российской Федерации назначаются органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации по согласованию с Главной государственной жилищной инспекцией.

Органы государственной жилищной инспекции для выполнения возложенных на них задач и функций обеспечиваются необходимой материальной базой для реализации возложенных на них задач.

Государственные жилищные инспекции субъектов Российской Федерации являются юридическими лицами, имеют расчетный счет, бланки, печати с изображением Государственного герба Российской Федерации и со своим наименованием.

Финансирование деятельности органов государственной жилищной инспекции осуществляется за счет бюджетов РФ и субъектов и из отчислений от применяемых финансовых санкций и других источников финансирования.

Решения государственных инспекторов могут быть обжалованы в административном и судебном порядке. Обжалование решений не приостанавливает их исполнения.

Органы государственной жилищной инспекции осуществляют контроль:

- 1) за использованием жилищного фонда и придомовых территорий;
- 2) за техническим состоянием жилищного фонда и его инженерного оборудования;
- 3) своевременным выполнением работ по его содержанию и ремонту в соответствии с действующими нормативно-техническими и проектными документами;
- 4) за обоснованностью устанавливаемых нормативов потребления жилищно-коммунальных услуг;
- 5) за санитарным состоянием помещений жилищного фонда в части, согласованной с соответствующими службами санитарно-эпидемиологического контроля;
- 6) за осуществлением мероприятий по подготовке жилищного фонда к сезонной эксплуатации;
- 7) за рациональным использованием в жилищном фонде топливно-энергетических ресурсов и воды;
- 8) за соблюдением нормативного уровня и режима обеспечения населения коммунальными услугами (отопление, электро-, водо-, газоснабжение и т.д.);
- 9) за соблюдением правил пользования жилыми помещениями и придомовыми территориями;
- 10) за соблюдением порядка и правил признания жилых домов и помещений непригодными для постоянного проживания, а также перевода их в нежилые;

11) за наличием и соблюдением условий договоров между собственниками государственных или муниципальных объектов жилищно-коммунального хозяйства, производителями услуг и потребителями;

12) за проведением конкурсов на обслуживание и капитальный ремонт домов государственного и муниципального жилищных фондов;

13) за выполнением жилищно-коммунальных услуг по заявкам населения;

14) за избранием домовладельцами способа управления кондоминиумом;

15) за наличием в жилых домах приборов регулирования, контроля и учета энерго- и водоресурсов.

Органы государственной жилищной инспекции имеют право:

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

2) давать предписания собственникам, владельцам и пользователям жилищного фонда и придомовых территорий об устранении выявленных нарушений;

3) давать представления об аннулировании или приостановлении действия лицензий на осуществление деятельности юридическими и физическими лицами, допускающими грубые нарушения жилищного законодательства, правил и нормативов, связанных с использованием, содержанием и ремонтом жилищного фонда;

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

5) вносить предложения о привлечении должностных лиц и граждан к ответственности в соответствии с Кодексом РФ об административных правонарушениях;

6) в порядке и на условиях, устанавливаемых органами исполнительной власти республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономных образований, городов Москвы и Санкт-Петербурга, применять финансовые санкции за несоблюдение нормативно-технических требований по использованию, содержанию и ремонту жилищного фонда и придомовых территорий и неисполнение предписаний об устранении выявленных недостатков;

7) рассматривать дела о правонарушениях и налагать штраф в случаях, предусмотренных ст. 20 Федерального закона «О товариществах собственников жилья» на домовладельцев - граждан и организации, а также на должностных лиц, уполномоченных представлять интересы собственника в кондоминиуме в порядке, установленном Кодексом РФ об административных правонарушениях;

8) участвовать в работе комиссий по приемке в эксплуатацию жилых зданий и их инженерных систем после проведения капитального ремонта или реконструкции.

8. Государственная регистрация прав на жилые помещения

Жилые помещения относятся к объектам недвижимости, право собственности на которые в соответствии со ст. 131 ГК РФ подлежит обязательной государственной регистрации. Регистрации подлежит также переход и прекращение указанного права.

Основным нормативным актом, регламентирующим регистрацию прав на жилые помещения, является Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122 – ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Данный нормативный акт определяет сущность государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее также - государственная регистрация прав) как юридического акта признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ.

Государственная регистрация прав осуществляется по месту нахождения недвижимого имущества в границах регистрационного округа уполномоченным государственным органом в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним и является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке. Датой государственной регистрации прав является день внесения соответствующих записей о правах в вышеуказанный реестр.

В соответствии с Указом Президента РФ от 13.10.2004г. № 1315 «Вопросы Федеральной регистрационной службы» утверждено Положение о Федеральной регистрационной службе, в котором

определены задачи и полномочия Федеральной регистрационной службы (Росрегистрация) в сфере государственной регистрации прав.

Росрегистрация является федеральным органом исполнительной власти, обладает статусом юридического лица, имеет печать с изображением Государственного герба Российской Федерации и со своим наименованием, иные печати, штампы и бланки установленного образца, а также банковские счета. Финансирование расходов на содержание центрального аппарата Росрегистрации и территориальных органов осуществляется за счет средств федерального бюджета. Федеральная регистрационная служба подведомственна Минюсту России. Она осуществляет функции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, регистрации общественных объединений и политических партий, а также правоприменительные функции и функции по контролю и надзору в сфере адвокатуры и нотариата.

Задачей Росрегистрации в жилищной сфере является обеспечение установленного порядка государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Росрегистрация осуществляет свои функции как непосредственно, так и через подчиненные ей территориальные органы, которые действуют в соответствующих регистрационных округах. Федеральная регистрационная служба обладает полномочиями по созданию, реорганизации и ликвидации указанных органов по согласованию с Министерством юстиции РФ.

Полномочиями Росрегистрации в сфере недвижимости являются:

- 1) осуществление государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества и сделок с ним в случаях и порядке, установленных законодательством Российской Федерации;
- 2) координация работы по созданию органов по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и осуществление правового контроля их деятельности;
- 3) обеспечение соблюдения правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также создание и функционирование системы ведения указанного реестра в электронном виде.

Литература:

Нормативно - правовые акты: 1,3,17,19, 33, 36, 37, 38, 39, 40, 44.

Основная: 1, 9, 13, 20.

Дополнительная: 16.

Контрольные вопросы:

1. В чем заключается компетенция Российской Федерации, субъектов РФ и органов местного самоуправления в жилищной сфере?
2. Охарактеризуйте правовой статус Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству РФ.
3. Охарактеризуйте правовой статус органов управления жилищным фондом на уровне субъектов РФ.
4. Раскройте правовой механизм осуществления государственного учета жилищного фонда РФ.
5. Охарактеризуйте правовой статус Государственной жилищной инспекции РФ.
6. Раскройте правовой механизм государственной регистрации прав на жилые помещения.

ТЕМА 4. УПРАВЛЕНИЕ МНОГКОВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

Учебные вопросы:

1. Способы управления многоквартирным домом.
2. Компетенция общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.
3. Порядок проведения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.
4. Правовой статус управляющей компании многоквартирного дома.
5. Договор управления многоквартирным домом.
6. Полномочия органов местного самоуправления по обеспечению условий управления многоквартирным домом.

1. Способы управления многоквартирным домом

Жилищный кодекс предусматривает три способа управления многоквартирным домом для собственников помещений в данном доме:

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

Выбор способа управления осуществляет общее собрание собственников помещений многоквартирного дома на общем собрании. Он может быть изменен в любое время на основании его решения.

Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

2. Компетенция общего собрания собственников помещений многоквартирного дома

К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся:

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

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

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

4) выбор способа управления многоквартирным домом;

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

3. Порядок проведения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома

Проведение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме является обязанностью указанных лиц.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме устанавливает сроки и порядок проведения годового общего собрания собственников, а также порядок уведомления о принятых им решениях.

Внеочередным общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме считается собрание, проводимое помимо годового. Оно может быть создано по инициативе любого из данных собственников.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем 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 собственников помещений в многоквартирном доме.

Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении

такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения. Собственники жилых помещений уведомляются о проведении внеочередного общего собрания заказным письмом, вручением каждому собственнику помещения в данном доме под роспись, размещением в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

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

- 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);
- 3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- 4) повестка дня данного собрания;
- 5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

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. Исключение составляют предусмотренные вышеуказанными пунктами 1 - 3 вопросы компетенции общего собрания, которые принимаются большинством, не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть запротоколированы.

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

Решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, и итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме носит общеобязательный характер для всех собственников жилых помещений многоквартирного дома.

Собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия собственников помещений в данном доме) путем проведения заочного голосования.

Заочное голосование - это передача в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

В решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, указываются:

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется собственниками помещений как лично, так и через представителей собственников. Последние действуют на основании нотариально удостоверенной доверенности или нормативных актов органов государственной власти или местного самоуправления.

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

Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

4. Правовой статус управляющей компании многоквартирного дома

Отбор управляющей компании осуществляется органом местного самоуправления на открытом конкурсе в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Он производится в следующих случаях:

1. если в течение года со дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом;
2. если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Орган местного самоуправления в течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса, уведомляет всех собственников помещений в многоквартирном доме о результатах указанного конкурса и об условиях договора управления этим домом. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны заключить договор управления этим домом с управляющей организацией, выбранной по результатам конкурса.

Порядок заключения такого договора предусмотрен статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Орган местного самоуправления не позднее чем через год после заключения соответствующего договора управления многоквартирным домом созывает собрание собственников помещений в этом доме для решения вопроса о выборе способа управления этим домом.

Одна управляющая организация может управлять только одним многоквартирным домом.

5. Договор управления многоквартирным домом

Договор управления многоквартирным домом может быть заключен без проведения открытого конкурса, если указанный конкурс признан несостоявшимся на законных основаниях.

Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами.

По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Существенными условиями договора управления многоквартирным домом являются:

- 1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
- 2) перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;
- 3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;
- 4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

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

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

Пролонгация договора возможна при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным

домом по окончании срока его действия. В этом случае договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

Основания изменения и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, если иное не установлено договором управления многоквартирным домом.

При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме последние заключают договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности. Указанные договоры собственники помещений в таком доме заключают на основании решений общего собрания.

Все или большинство собственников помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров.

Договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового

газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) заключаются каждым собственником помещения, осуществляющим непосредственное управление многоквартирным домом, от своего имени.

На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, от имени собственников помещений в отношениях с третьими лицами вправе действовать один из собственников помещений в таком доме или иное лицо на основании доверенности, выданной уполномоченному лицу всеми или большинством собственников помещений в таком доме.

6. Полномочия органов местного самоуправления по обеспечению условий управления многоквартирными домами

На органы местного самоуправления возложены задачи создания условий для управления многоквартирными домами.

С целью их реализации органы местной власти:

- 1) обеспечивают равные условия для деятельности управляющих организаций независимо от их организационно-правовых форм;
- 2) могут предоставлять управляющим организациям, товариществам собственников жилья либо жилищным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам бюджетные средства на капитальный ремонт многоквартирных домов;
- 3) содействуют повышению уровня квалификации лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, и организации обучения лиц, имеющих намерение осуществлять такую деятельность.

Органы местного самоуправления и управляющие организации обязаны предоставлять информацию гражданам по их запросам:

- 1) об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту многоквартирных домов и жилых помещений в них;
- 2) о размерах оплаты в соответствии с этими ценами и тарифами, об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ;
- 3) о ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг.

Порядок управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, устанавливается соответственно Правительством Российской Федерации, органом государственной власти субъекта Российской Федерации и органом местного самоуправления.

Управление указанным домом осуществляется путем заключения договора управления с управляющей организацией, выбираемой по результатам открытого конкурса или без его проведения в случае, когда такой конкурс не состоялся.

Литература:

Нормативно - правовые акты: 3.

Основная: 1, 9, 13, 20.

Дополнительная: 16, 24.

Контрольные вопросы:

1. Какие способы управления многоквартирным домом предусмотрены в российской жилищном законодательстве?
2. Охарактеризуйте компетенцию общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.
3. Раскройте функции управляющей компании многоквартирного дома.
4. Содержание существенных условий управления многоквартирным домом.
5. Охарактеризуйте полномочия органов местного самоуправления по обеспечению условий управления многоквартирным домом.

ТЕМА 5. ПЕРЕВОД ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ. ПЕРЕУСТРОЙСТВО И ПЕРЕПЛАНИРОВКА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Учебные вопросы:

1. Условия перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение.
2. Процессуальное оформление и порядок перевода жилого помещения жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение.
3. Отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение.
4. Основания проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.
5. Процессуальное оформление переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.
6. Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

1. Условия перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение

В отличие от ранее действующего ЖК РСФСР новый Жилищный кодекс содержит главу, регламентирующую механизм перевода жилых помещений в нежилые и обратный перевод.

При переводе жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение следует учитывать:

1. требования, установленные нормами Жилищного кодекса;
2. требования законодательства о градостроительной деятельности.

Перевод жилого помещения в нежилое помещение не допускается если:

1. доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям;
2. отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению;

3. переводимое помещение является частью жилого помещения либо используется собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания;

4. право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц.

Перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается только в случаях, если такая квартира расположена:

1. на первом этаже указанного дома;

2. выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми.

Перевод нежилого помещения в жилое помещение не допускается, если:

1. такое помещение не отвечает установленным требованиям;

2. отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям;

3. право собственности на такое помещение обременено правами каких-либо лиц.

2. Процессуальное оформление и порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение

Субъектом, осуществляющим перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение, является орган местного самоуправления (далее - орган, осуществляющий перевод помещений).

Для перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение собственник соответствующего помещения или уполномоченное им лицо (далее - заявитель) представляет в орган местного самоуправления по месту нахождения переводимого жилого помещения следующие документы:

1) заявление о переводе помещения;

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

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

4) поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение;

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

Требование других документов, кроме вышеуказанных, запрещено. Фактическим подтверждением принятия документов является расписка в получении документов с указанием их перечня и даты их получения.

Решение о переводе или об отказе в переводе помещения должно быть принято не позднее чем через сорок пять дней со дня представления указанных документов в соответствующий орган.

Орган, осуществляющий перевод помещений, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия одного из указанных решений выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, заявителю документ, подтверждающий принятие одного из указанных решений. Форма и содержание данного документа устанавливаются Правительством Российской Федерации. Орган местного самоуправления, одновременно с выдачей или направлением заявителю данного документа, информирует о принятии указанного решения собственников помещений, примыкающих к помещению, в отношении которого принято указанное решение.

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

Выданный документ подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования помещения в качестве жилого или нежилого помещения, если для такого использования не требуется проведения его переустройства и (или) перепланировки. Он же является основанием для проведения переустройства и перепланировки с учетом проекта указанных действий представленных заявителем.

Завершение переустройства и (или) перепланировки, иных работ подтверждается актом приемочной комиссии, сформированной органом, осуществляющим перевод помещений. Он направляется органом, осуществляющим перевод помещений, в организацию (орган) по учету объектов недвижимого имущества. Акт приемочной комиссии подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования переведенного помещения в качестве жилого или нежилого помещения.

3. Отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение

Отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение допускается в случае:

- 1) непредставления вышеуказанных документов;
- 2) представления документов в ненадлежащий орган;
- 3) несоблюдения предусмотренных условий перевода помещения;
- 4) несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

Решение об отказе в переводе помещения должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на допущенные нарушения.

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

4. Основания проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения

Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления (орган, осуществляющий согласование) на основании принятого им решения.

5. Процессуальное оформление переустройства и (или) перепланировки жилого помещения

Для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения собственник данного помещения или уполномоченное им лицо (заявитель) в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения представляет:

- 1) заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, утвержденной Правительством Российской Федерации;
- 2) правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);
- 3) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;
- 4) технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;
- 5) согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма (в случае, если заявителем является уполномоченный наймодателем на представление предусмотренных настоящим пунктом документов наниматель переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения по договору социального найма);
- 6) заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, если такое жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.

Орган, осуществляющий согласование, не вправе требовать представление других документов, кроме вышеуказанных. Документальным подтверждением получения документов является расписка в получении документов с указанием перечня и даты их получения.

Решение о согласовании или об отказе в согласовании должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего

заявления и представленных органом, осуществляющим согласование, не позднее чем через сорок пять дней со дня представления указанных документов.

Орган, осуществляющий согласование, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения выдает на руки или направляет по почте заявителю документ, подтверждающий принятие решения. Форма и содержание указанного документа устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Выданный документ является основанием проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

6. Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения

Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения допускается в случае:

- 1) непредставления вышеуказанных документов, необходимых для согласования;
- 2) представления документов в ненадлежащий орган;
- 3) несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения должно содержать основания отказа со ссылкой на допущенные нарушения. Оно направляется заявителю не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано в судебном порядке.

Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии.

Акт приемочной комиссии направляется в организацию (орган) по учету объектов недвижимого имущества.

Литература:

Нормативно - правовые акты: 1, 3, 5, 6, 47, 53.

Основная: 1, 9, 13, 20, 24.

Дополнительная: 2, 10.

Контрольные вопросы:

1. Раскройте правовые условия перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение.

2. Охарактеризуйте порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение.
3. Перечислите основания отказа в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение.
4. В чем отличие «переустройства» от «перепланировки» жилого помещения?
5. Охарактеризуйте процедуру оформления переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.
6. Перечислите основания отказа в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

ТЕМА 6. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ И ИНЫЕ ВЕЩНЫЕ ПРАВА НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Учебные вопросы:

1. Содержание понятия «право собственности на жилое помещение».
2. Особенности изъятия жилого помещения у собственника в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд.
3. Право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственников жилых помещений в таком доме.
4. Право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственников комнат коммунальной квартиры в таком доме.
5. Правовые особенности вещных прав на жилые помещения.

1. Содержание понятия «право собственности на жилое помещение»

Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены Жилищным кодексом.

Правомочие владения жилым помещением – это фактическое (реальное) обладание жилым помещением.

Правомочие пользования жилым помещением – это извлечение собственником практической пользы, дохода от принадлежащего ему жилого помещения.

Правомочие распоряжения жилым помещением – это право собственника определять его юридическую судьбу. Собственник имеет право совершить сделки по отчуждению принадлежащего ему жилого помещения в собственность другим лицам. В соответствии с положениями ч. 2 ст. 30 Жилищного кодекса, собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного

пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании.

Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, а собственник комнаты в коммунальной квартире несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором.

2. Особенности изъятия жилого помещения у собственника в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд

Кодекс детально регламентирует механизм изъятия у собственника жилого помещения путем выкупа в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд. Положения ст. 32 ЖК РФ конкретизируют положения ст. ст. 279 – 282 ГК РФ.

Решение об изъятии жилого помещения принимается органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшими решение об изъятии соответствующего земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Выкуп части жилого помещения допускается не иначе как с согласия собственника. В зависимости от того, для чьих нужд изымается земельный участок, выкуп жилого помещения осуществляется Российской Федерацией, соответствующим субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием.

Решение об изъятии жилого помещения подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Собственник жилого помещения не позднее чем за год до предстоящего изъятия данного помещения должен быть уведомлен в письменной форме органом, принявшим решение об изъятии жилого помещения, о принятом данном решении, а также о дате государственной регистрации такого решения. Выкуп жилого помещения до истечения года со дня получения собственником такого уведомления допускается только с согласия собственника.

Собственник жилого помещения, подлежащего изъятию, с момента государственной регистрации решения об изъятии данного помещения до достижения соглашения или принятия судом решения о выкупе жилого помещения может владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению. Собственник несет риск отнесения на него при определении выкупной цены жилого помещения затрат и убытков, связанных с произведенными в указанный период вложениями, значительно увеличивающими стоимость изымаемого жилого помещения

Выкупная цена жилого помещения, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником жилого помещения. Соглашение включает в себя обязательство Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования уплатить выкупную цену за изымаемое жилое помещение.

При определении выкупной цены жилого помещения в нее включается:

1. рыночная стоимость жилого помещения;
2. убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, включая убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения, если иное не установлено соглашением с собственником жилого помещения.

По соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену.

Орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение о возмездном изъятии жилого помещения за выкуп в связи с изъятием соответствующего земельного участка для государственных или муниципальных нужд, могут предъявить в суд иск о выкупе жилого помещения в случае:

1. если собственник жилого помещения не согласен с решением об изъятии жилого помещения;
2. если с ним не достигнуто соглашение о выкупной цене жилого помещения или других условиях его выкупа.

Иск о выкупе жилого помещения может быть предъявлен в течение двух лет с момента направления собственнику жилого помещения уведомления о выкупе жилого помещения.

Признание в установленном Правительством Российской Федерации порядке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу является основанием предъявления органом, принявшим решение о признании такого дома аварийным и подлежащим сносу, к собственникам помещений в указанном доме требования о его сносе в разумный срок.

В случае, если данные собственники в установленный срок не осуществили снос указанного дома, земельный участок, на котором расположен указанный дом, подлежит изъятию для муниципальных нужд и соответственно подлежит изъятию каждое жилое помещение в указанном доме. Данное изъятие для муниципальных нужд осуществляется по вышеизложенным правилам, которые не распространяются на жилые помещения, принадлежащие на праве собственности муниципальному образованию.

3. Право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственников жилых помещений в таком доме

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в данном доме.

К нему относятся помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе:

1. межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации;
2. иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
3. земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме).

Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения. Данная доля следует юридической судьбе права собственности на указанное помещение.

При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме указанная доля в праве общей собственности нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности предшествующего собственника такого помещения.

Собственник помещения в многоквартирном доме не имеет права:

- 1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- 2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

Условия договора, в соответствии с 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.

Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

Жилищный кодекс предусматривает условия при которых переустройство, реконструкция и (или) перепланировка жилого помещения не могут быть осуществлены без согласия собственников в многоквартирном доме. Если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие действия должны быть получены согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме. Если указанные действия не влекут изменения границ других помещений, границ и размера общего имущества в многоквартирном доме или изменения долей в праве общей собственности на общее имущество в этом доме, согласия собственников в многоквартирном доме не требуется.

4. Право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственников комнат коммунальной квартиры в таком доме

Собственникам комнат в коммунальной квартире принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данной квартире, используемые для обслуживания более одной комнаты. Изменение размера общего имущества в коммунальной квартире возможно только с согласия всех собственников комнат в данной квартире путем ее переустройства и (или) перепланировки.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире пропорциональна размеру общей площади указанной комнаты.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме, пропорциональна сумме размеров общей площади указанной комнаты и определенной в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире этого собственника площади помещений, составляющих общее имущество в данной квартире.

Право следования юридической судьбе комнаты в коммунальной квартире установлено также для доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты.

Собственник комнаты в коммунальной квартире не имеет права:

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

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

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

Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в коммунальной квартире, бремя которых несет собственник комнаты в данной квартире, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в данной квартире указанного собственника.

5. Правовые особенности вещных прав на жилые помещения

Жилищный кодекс ввел принципиальную новеллу, связанную с пользованием жилого помещения, предоставленного по завещательному отказу.

В соответствии со ст. 1137 ГК РФ завещательный отказ – это возложение завещателем на одного или нескольких наследников по завещанию или по закону исполнения за счет наследства какой-либо обязанности имущественного характера в пользу одного или нескольких лиц (отказополучателей), которые приобретают право требовать исполнения этой обязанности.

Статья 33 Жилищного кодекса устанавливает, что гражданин, которому по завещательному отказу предоставлено право пользования жилым помещением на указанный в соответствующем завещании срок, пользуется данным жилым помещением наравне с собственником данного жилого помещения. По истечении установленного завещательным отказом срока пользования жилым помещением право пользования им у соответствующего гражданина прекращается, за исключением случаев, если право пользования данным жилым помещением у соответствующего гражданина возникло на ином законном основании.

Дееспособный гражданин, проживающий в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу, несет солидарную с собственником такого жилого помещения ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования таким жилым помещением, если иное не предусмотрено соглашением между указанными собственником и гражданином.

Право пользования жилым помещением, возникающее из завещательного отказа, может быть зарегистрировано по требованию гражданина - отказополучателя.

Аналогичные правовые условия пользования жилым помещением предусмотрены для граждан - пользователей жилого помещения на основании договора пожизненного содержания с иждивением, если иное не установлено данным договором.

Литература:

Нормативно - правовые акты: 1, 2, 3, 17, 44.

Основная: 1, 9, 13, 19, 20

Дополнительная: 2, 6, 14, 21.

Контрольные вопросы:

1. Раскройте содержание правомочий владения, пользования и распоряжения в отношении жилого помещения, принадлежащего собственнику.
2. Охарактеризуйте процедуру изъятия жилого помещения у собственника в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд.
3. Что является объектом общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме?
4. Охарактеризуйте новеллы ЖК РФ в части правовых особенностей вещных прав на жилые помещения.

ТЕМА 7. ПРИВАТИЗАЦИЯ КАК ОСНОВАНИЕ ПРИБРЕТЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

Учебные вопросы:

1. Сущность понятия «приватизации жилых помещений».
2. Особенности приватизации жилых помещений, занимаемых несовершеннолетними лицами.
3. Жилые помещения, не подлежащие приватизации.
4. Порядок осуществления и процессуальное оформление приватизации жилых помещений.

1. Сущность понятия «приватизации жилых помещений»

Приватизация жилых помещений регламентируется Законом РСФСР от 4 июля 1991 года № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (в редакции от 29 декабря 2004 г.).

Большая часть норм данного Закона утратят юридическую силу с 01 января 2007 года.

Во-первых, утратит силу понятие приватизация жилых помещений, которая определялась как бесплатная передача в собственность граждан Российской Федерации на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде, а для граждан Российской Федерации, забронировавших занимаемые жилые помещения, - по месту бронирования жилых помещений.

2. Особенности приватизации жилых помещений, занимаемых несовершеннолетними лицами

Во-вторых, утратят силу положения ст. 2, регламентирующей правовой механизм осуществления приватизации жилых помещений, в которых проживают несовершеннолетние.

Граждане Российской Федерации, занимающие жилые помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде, включая жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственный фонд), на условиях социального найма, вправе с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет

приобрести эти помещения в собственность на условиях, предусмотренных законодательством РФ. Жилые помещения передаются в общую собственность либо в собственность одного из совместно проживающих лиц, в том числе несовершеннолетних. Жилые помещения, в которых проживают исключительно несовершеннолетние в возрасте до 14 лет, передаются им в собственность по заявлению родителей (усыновителей), опекунов с предварительного разрешения органов опеки и попечительства либо по инициативе указанных органов. Жилые помещения, в которых проживают исключительно несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет, передаются им в собственность по их заявлению с согласия родителей (усыновителей), попечителей и органов опеки и попечительства. В случае смерти родителей, а также в иных случаях утраты попечения родителей, если в жилом помещении остались проживать исключительно несовершеннолетние, органы опеки и попечительства, руководители учреждений для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, опекуны (попечители), приемные родители или иные законные представители несовершеннолетних в течение трех месяцев оформляют договор передачи жилого помещения в собственность детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей. Договоры передачи жилых помещений в собственность несовершеннолетним, не достигшим возраста 14 лет, оформляются по заявлениям их законных представителей с предварительного разрешения органов опеки и попечительства или при необходимости по инициативе таких органов. Указанные договоры несовершеннолетними, достигшими возраста 14 лет, оформляются самостоятельно с согласия их законных представителей и органов опеки и попечительства. Оформление договора передачи в собственность жилых помещений, в которых проживают исключительно несовершеннолетние, проводится за счет средств собственников жилых помещений, осуществляющих их передачу.

3. Жилые помещения, не подлежащие приватизации

В-третьих, утратят силу положения ст. 4, о том, что не подлежат приватизации жилые помещения, предоставленные гражданам по договорам социального найма после 1 марта 2005 года, а также жилые помещения, находящиеся в аварийном состоянии, в общежитиях, в

домах закрытых военных городков, а также служебные жилые помещения, за исключением жилищного фонда совхозов и других сельскохозяйственных предприятий, к ним приравненных, и находящийся в сельской местности жилищный фонд стационарных учреждений социальной защиты населения. Собственники жилищного фонда или уполномоченные ими органы, а также предприятия, за которыми закреплен жилищный фонд на праве хозяйственного ведения, и учреждения, в оперативное управление которых передан жилищный фонд, с согласия собственников вправе принимать решения о приватизации служебных жилых помещений и находящегося в сельской местности жилищного фонда стационарных учреждений социальной защиты населения.

4. Порядок осуществления и процессуальное оформление приватизации жилых помещений

В-четвертых, утратят силу положения ст. 6, в соответствии с которой передача жилых помещений в собственность граждан осуществляется уполномоченными собственниками указанных жилых помещений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также государственными или муниципальными унитарными предприятиями, за которыми закреплен жилищный фонд на праве хозяйственного ведения, государственными или муниципальными учреждениями, казенными предприятиями, в оперативное управление которых передан жилищный фонд.

В-пятых, утратят силу положения ст. 7 о том, что передача жилых помещений в собственность граждан оформляется договором передачи, заключаемым органами государственной власти или органами местного самоуправления поселений, предприятием, учреждением с гражданином, получающим жилое помещение в собственность в порядке, установленном законодательством.

При этом нотариального удостоверения договора передачи не требуется и государственная пошлина не взимается. В договор передачи жилого помещения в собственность включаются несовершеннолетние, имеющие право пользования данным жилым помещением и проживающие совместно с лицами, которым это жилое помещение передается в общую с несовершеннолетними собственность, или несовершеннолетние, проживающие отдельно от указанных лиц, но не утратившие право пользования данным жилым

помещением. Право собственности на приобретенное жилое помещение возникает с момента государственной регистрации права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В-шестых, утратят силу положения ст. 8 о том, что решение вопроса о приватизации жилых помещений должно приниматься по заявлениям граждан в двухмесячный срок со дня подачи документов. Должностные лица, виновные в нарушении требований части первой указанной статьи, привлекаются к ответственности в установленном порядке. В случае нарушения прав гражданина при решении вопросов приватизации жилых помещений он вправе обратиться в суд.

В-седьмых, утратят силу положения ст. 9 о том, что граждане, приватизировавшие жилые помещения, являющиеся для них единственным местом постоянного проживания, вправе передать принадлежащие им на праве собственности и свободные от обязательств жилые помещения в государственную или муниципальную собственность, а соответствующие органы исполнительной власти, органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица обязаны принять их в собственность и заключить договоры социального найма этих жилых помещений с этими гражданами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления соответствующих муниципальных образований.

В-восьмых, утратят силу положения раздела 2 указанного Закона «Основные принципы и условия приватизации жилых помещений». В соответствии с изложенными в нем нормами, принципами приватизации провозглашается добровольность, бесплатность, однократность. В случае, если наймодатель был обязан провести ремонт, капитальный ремонт приватизируемого жилого помещения, факт приватизации не освобождает его от указанной обязанности. Органы государственной власти или органы местного самоуправления, предприятия, учреждения вправе выкупать у граждан с их согласия жилые помещения, принадлежащие им на праве собственности, с целью более рационального их перераспределения. При переходе государственных или муниципальных предприятий, учреждений в иную форму собственности либо при их ликвидации жилищный фонд,

находящийся в их ведении, должен быть передан в хозяйственное ведение или оперативное управление правопреемников этих предприятий, учреждений (если они определены) либо в ведение органов местного самоуправления поселений в установленном порядке с сохранением всех жилищных прав граждан, в том числе права на приватизацию жилых помещений.

Фактически, из всех нормативных предписаний рассматриваемого Закона после 01 января 2007 года не утратит силу ст. 3.1, которая устанавливает, что в случае смерти одного из участников совместной собственности на жилое помещение, приватизированное до 31 мая 2001 года, определяются доли участников общей собственности на данное жилое помещение, в том числе доля умершего. При этом указанные доли в праве общей собственности на данное жилое помещение признаются равными. Правила указанной статьи применяются постольку, поскольку для отдельных видов совместной собственности федеральными законами не установлено иное.

Литература:

Нормативно - правовые акты: 1,3,10.

Основная: 3, 4.

Дополнительная: 1, 5, 12, 20, 26.

Контрольные вопросы:

1. Раскройте сущность понятия «приватизации жилых помещений».
2. Охарактеризуйте особенности приватизации жилых помещений, занимаемых несовершеннолетними лицами.
3. Раскройте порядок осуществления и процессуальное оформление приватизации жилых помещений.
4. Какие положения закона, регламентирующего приватизацию жилья в Российской Федерации, утратят юридическую силу после 01 января 2007 года?

ТЕМА 8. ИНВЕСТИРОВАНИЕ КАК ОСНОВАНИЕ ВОЗНИКНОВЕНИЯ СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

Учебные вопросы:

1. Договор участия в долевом строительстве.
2. Существенные условия договора участия в долевом строительстве.
3. Передача застройщиком и принятие участником объекта долевого строительства. Права участника долевого строительства при принятии объекта договора.
4. Гарантии обеспечения прав участника долевого строительства по договору об участии в долевом строительстве.
5. Государственный контроль в области долевого строительства многоквартирных домов.

1. Договор участия в долевом строительстве

Основным законом, регламентирующим правовой механизм вложения средств в строительство жилья, является Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Данный закон впервые ввел в гражданско-правовой оборот понятие «договор участия в долевом строительстве».

По договору участия в долевом строительстве (далее - договор) одна сторона обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Основанием для государственной регистрации прав собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки, - разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, и передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства.

Закон требует предоставления от застройщика при регистрации с первым участником договора об участии в долевом строительстве предоставления в регистрирующий орган разрешения на строительство, проектной декларации, плана создаваемого объекта недвижимого имущества с указанием местоположения и количества находящихся в составе создаваемого объекта недвижимого имущества жилых и нежилых помещений и планируемой площади каждого из указанных помещений.

2. Существенные условия договора участия в долевом строительстве

Существенными условиями договора являются:

1. определение подлежащего передаче застройщиком в соответствии с проектной документацией после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию конкретного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;
2. срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства;
3. цену договора, сроки и порядок ее уплаты;
4. гарантийный срок на объект долевого строительства.

При отсутствии в договоре указанных условий такой договор считается незаключенным.

Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи участнику долевого строительства несет застройщик.

В случае смерти гражданина - участника долевого строительства его права и обязанности по договору переходят к наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное.

Цена договора – это размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства.

Цена договора может быть определена в договоре как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика.

Цена договора может быть изменена после его заключения по соглашению сторон, если договором предусмотрены возможности изменения цены, случаи и условия ее изменения.

Уплата цены договора производится путем внесения платежей единовременно или в установленный договором период, исчисляемый годами, месяцами или неделями. В случае просрочки единовременного внесения платежа, предусмотренного договором, в течение более трех месяцев подряд застройщик вправе потребовать в судебном порядке расторжения договора.

В случае, если договором предусмотрено внесение платежей в определенный период, а участник долевого строительства допустил систематическое нарушение, то есть нарушил срок внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочил внесение платежа в течение более чем три месяца, застройщик имеет право потребовать в судебном порядке расторжения договора.

В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Застройщик обязан передать участнику объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного договором. При этом, по общему правилу, срок передачи застройщиком объектов долевого строительства должен быть единым для всех участников долевого строительства. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной семидесятипятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации,

действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

В случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика:

1. безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
2. соразмерного уменьшения цены договора;
3. возмещения своих расходов на устранение недостатков.

В случае существенного нарушения требований к качеству участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства.

Условия договора об освобождении застройщика от ответственности за недостатки объекта долевого строительства являются ничтожными. Гарантийный срок для объекта долевого строительства не может составлять менее чем пять лет и исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором.

3. Передача застройщиком и принятие участником объекта долевого строительства. Права участника долевого строительства при принятии объекта договора

Передача застройщиком объекта долевого строительства и принятие его участником долевого строительства осуществляются

по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. Застройщик обязан передать объект долевого строительства в течение двух месяцев, но не позднее предусмотренного договором срока.

Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

1. неисполнения обязательства по передаче в предусмотренный договором срок;
2. прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства;
3. существенного изменения проектной документации строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера объекта долевого строительства;
4. изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;
5. неисполнения застройщиком своих обязанностей;
6. существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;
7. в иных предусмотренных договором случаях.

Правовым последствием одностороннего отказа участника долевого строительства от исполнения договора является обязанность застройщика возвратить денежные средства, уплаченные участником долевого строительства в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации,

действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства.

Обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Обязательства участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче.

4. Гарантии обеспечения прав участника долевого строительства по договору об участии в долевом строительстве

В обеспечение исполнения обязательств (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

Залогом имущества обеспечивается исполнение следующих обязательств застройщика по договору:

1) возврат денежных средств, внесенных участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных законом и (или) договором;

2) уплата участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче участнику долевого строительства, и иных денежных средств, причитающихся ему в соответствии с договором и (или) федеральными законами.

Взыскание на предмет залога может быть обращено не ранее чем через шесть месяцев после:

1) наступления предусмотренного договором срока передачи объекта долевого строительства;

2) прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект недвижимости не будет передан участнику долевого строительства.

5. Государственный контроль в области долевого строительства многоквартирных домов

Государственное регулирование, контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости возложены на уполномоченный федеральный орган исполнительной власти (далее - уполномоченный орган), а также другие федеральные органы исполнительной власти в пределах их компетенции.

Указанный орган вправе:

1) устанавливать совместно с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим нормативно-правовое регулирование в области финансов, правила бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

2) осуществлять контроль за целевым использованием застройщиком денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору, для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

3) получать от федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление функций по формированию официальной статистической информации, документы и информацию, необходимые для осуществления контроля за деятельностью застройщиков, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

4) ежеквартально получать от застройщика отчетность об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе о выполнении своих обязательств по договорам по формам и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации;

5) осуществлять контроль за деятельностью застройщиков, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

6) осуществлять контроль за соблюдением положений закона, рассматривать соответствующие жалобы граждан и юридических лиц;

7) направлять застройщикам предписания об устранении нарушений вышеуказанного Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ, нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации, правовых актов уполномоченного органа и устанавливать сроки устранения таких нарушений;

8) обращаться в суд с заявлениями в защиту прав и законных интересов участников долевого строительства;

9) осуществлять иные, предусмотренные вышеуказанным Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ, полномочия.

В случае нарушения Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ, нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации, неисполнения предписаний уполномоченного органа, отказа от предоставления информации или предоставления неполной и (или) недостоверной информации уполномоченный орган (его должностные лица) вправе:

1) требовать от застройщиков устранения выявленных нарушений;

2) направлять застройщикам обязательные для исполнения предписания об устранении нарушений вышеуказанного Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ, нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации, правовых актов уполномоченного органа;

3) принимать меры, необходимые для привлечения застройщика (его должностных лиц) к ответственности, установленной вышеуказанным Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ и Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

Литература:

Нормативно - правовые акты: 1, 2, 3, 17, 30, 44.

Основная: 13, 14, 15, 19, 25.

Дополнительная: 31.

Контрольные вопросы:

1. Понятие и предмет договора участия в долевом строительстве.
2. Охарактеризуйте существенные условия договора участия в долевом строительстве.
3. Охарактеризуйте права участника долевого строительства при принятии объекта договора.
4. Охарактеризуйте гарантии обеспечения прав участника долевого строительства по договору об участии в долевом строительстве.
5. Раскройте содержание государственного контроля в области долевого строительства многоквартирных домов.

ТЕМА 9. ПРИОБРЕТАТЕЛЬНАЯ ДАВНОСТЬ И НАСЛЕДОВАНИЕ КАК ОСНОВАНИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

Учебные вопросы:

1. Приобретательная давность как основание возникновения права собственности на жилое помещение.
2. Особенности наследования жилого помещения, являющегося неделимой вещью.
3. Размер обязательной доли наследника при наследовании жилых помещений.
4. Соглашение о разделе наследства. Государственная регистрация прав на имущество, переходящего в порядке наследования.

1. Приобретательная давность как основание возникновения права собственности на жилое помещение

Приобретательная давность (ст. 234 ГК РФ) – такой способ приобретения жилья в собственность, когда лицо (гражданин или юридическое лицо), не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным жилым помещением в течение пятнадцати лет, приобретает право собственности на данное жилое помещение.

Юридический факт приобретательной давности устанавливает суд. Право собственности на жилое помещение возникает у лица, приобретшего это имущество в силу приобретательной давности, с момента такой регистрации.

2. Особенности наследование жилого помещения, являющегося неделимой вещью

Наследование жилых помещений – это основание возникновения права собственности на жилое помещение, возникающее у наследника после смерти наследодателя. Сущность наследования жилого помещения заключается в переходе права собственности на жилое помещение от умершего наследодателя к наследнику.

Гражданский кодекс РФ различает наследование по завещанию (глава 62) и наследование по закону (глава 63). Закон устанавливает ряд специфических особенностей наследования жилых помещений.

Одной из таких особенностей является наследования жилого помещения, являющегося неделимой вещью. Согласно ст. 133 ГК неделимой признается вещь, раздел которой в натуре невозможен без изменения ее назначения. В случае, когда жилое помещение состоит из одной комнаты или нескольких смежных и переустройство этих комнат в изолированные технически не осуществимо без причинения несоразмерного ущерба жилому помещению, то его следует отнести к неделимым вещам.

Постановлением Верховного Суда РСФСР от 10 июня 1980 г. № 4 «О некоторых вопросах, возникших в практике рассмотрения судами споров о выделе доли сособственнику и определении порядка пользования домом, принадлежащим гражданам на праве общей собственности» (в ред. от 25.10.1996) определено, что суд при выделе доли в натуре должен передать сособственнику часть жилого дома и нежилых построек, соответствующую по размеру и стоимости его доле, если это возможно без несоразмерного ущерба хозяйственному назначению строений.

Под несоразмерным ущербом хозяйственному назначению строения следует понимать существенное ухудшение технического состояния дома, превращение в результате переоборудования жилых помещений в нежилые, предоставление на долю помещений, которые не могут быть использованы под жилье из-за малого размера площади или неудобства пользования ими, и т.п.

Согласно п.3 ст. 1168 ГК РФ, если в состав наследства входит жилое помещение, раздел которого в натуре невозможен, при разделе наследства преимущественное право на получение этого жилого помещения в счет наследственной доли имеет наследник, обладавший совместно с наследодателем правом общей собственности на данное жилое помещение. Причем независимо от того, пользовался ли он этим жильем при жизни наследодателя. Это положение созвучно п. 1 ст. 250 ГК, который предусматривает, что при продаже (обмене) доли в праве общей собственности остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки (мены) продаваемой доли. Если жилое помещение, раздел которого в натуре невозможен, принадлежало только наследодателю, то преимущественное право на его получение имеют наследники, проживавшие в этом жилом помещении ко дню открытия наследства

и не имеющие другого жилого помещения (п. 3 ст. 1168 ГК РФ). Эта норма согласуется с правилом, изложенным в п. 2 ст. 1168 ГК РФ о наследовании любой другой неделимой вещи: при отсутствии участников общей с наследодателем собственности преимущественное право на получение данной вещи имеет наследник, постоянно пользовавшийся ею. Преимущественное право на получение жилого помещения реализуется наследником не сверх своей наследственной доли, в счет ее. Таким образом, если жилое помещение, полученное наследником, окажется по стоимости превышающим его долю, он должен компенсировать эту разницу остальным наследникам путем передачи другого имущества, выплаты соответствующей денежной суммы и т.п. (п.1 ст. 1170 ГК РФ). Сроки предоставления компенсации определяются соглашением между всеми наследниками. Осуществление преимущественного права в соответствии с п.2 ст.1170 ГК РФ возможно после предоставления соответствующей компенсации другим наследникам.

3.Размер обязательной доли наследника при наследовании жилых помещений

Другим принципиально важным моментом наследственного права в сфере жилищных отношений является возможность уменьшения размера обязательной доли или отказа в ее присуждении. В соответствии с п. 4 ст. 1149 ГК РФ суд может уменьшить размер обязательной доли или отказать в ее присуждении при наличии в совокупности следующих обстоятельств:

1. осуществление права на обязательную долю в наследстве повлечет за собой невозможность передать наследнику по завещанию имущество, которым наследник, имеющий право на обязательную долю при жизни наследодателя не пользовался, а наследник по завещанию пользовался для проживания (жилой дом, квартира, иное жилое помещение, дача и тому подобное) или использовал в качестве основного источника получения средств к существованию (орудия труда, творческая мастерская и тому подобное);

2. учитывается имущественное положение наследников, имеющих право на обязательную долю.

Наследники, получившие имущество в общую долевую собственность, вправе разделить его. При этом надо иметь в виду, что изложенные выше нормы о преимущественном праве на получение

жилого помещения при разделе имущества применяются в течение трех лет со дня открытия наследства (п. 2 ст. 1164 ГК РФ). Соглашение о разделе наследства, в состав которого входит недвижимость, может быть заключено наследниками после выдачи им свидетельства о праве на наследство. Права наследников на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации. Она осуществляется на основании выданного свидетельства о праве на наследство и заключенного наследниками соглашения о разделе наследственного имущества. Если они уже произвели государственную регистрацию прав на недвижимое имущество на основании свидетельства, выданного нотариусом, а потом заключили соглашение о разделе наследства, то государственная регистрация прав, предусмотренных таким соглашением, осуществляется на основании соглашения о разделе наследства (ч.2 п.2. ст. 1165 ГК РФ). При разделе имущества наследники могут прийти к соглашению, по которому определенные таким соглашением доли не совпадут с указанными в свидетельстве о праве на наследство. В соответствии п.3 ст. 1165 такое несоответствие не может повлечь за собой отказ в государственной регистрации прав наследников на недвижимое имущество, полученное в результате раздела наследства.

Литература:

Нормативно-правовые акты: 1, 2, 3, 7.

Основная: 1, 7, 9, 13, 19, 20, 34.

Дополнительная: 31.

Контрольные вопросы:

1. Раскройте содержание понятий «приобретательная давность», «наследование жилых помещений».
2. Каковы особенности наследования жилого помещения, являющегося неделимой вещью?
3. Каковы особенности определения размера обязательной доли наследника при наследовании жилых помещений?
4. Охарактеризуйте процедуру государственной регистрации прав на имущество, переходящего в порядке наследования.

ТЕМА 10. ПРАВОВЫЕ ОСОБЕННОСТИ СДЕЛОК, ВЛЕКУЩИХ ВОЗНИКНОВЕНИЕ И ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

Учебные вопросы:

1. Содержание понятия «сделки с жилыми помещениями».
2. Правовая специфика договора купли-продажи жилого помещения.
3. Правовая специфика договора мены жилого помещения.
4. Правовая специфика договора дарения жилого помещения
5. Правовая специфика договора ренты жилого помещения.
6. Правовая специфика договора ипотеки жилого помещения.

1. Содержание понятия «сделки с жилыми помещениями»

Сделки с жилыми помещениями – это действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Основным нормативным актом, регламентирующим правовой механизм заключения сделок с жильем является Гражданский кодекс Российской Федерации.

Договор является самым распространенным видом сделок с жильем.

Договор – это двусторонняя сделка, то есть соглашение двух или более лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей в отношении жилых помещений.

Несоблюдение обязательной формы заключения договора, государственной регистрации или нотариального удостоверения влечет признание указанного договора недействительным.

При отсутствии в договоре существенных условий влечет признание его незаключенным.

2. Правовая специфика договора купли-продажи жилого помещения

По договору купли - продажи жилого помещения одна сторона (продавец) обязуется передать жилое помещение в собственность другой сторон (покупателю), а покупатель обязуется принять жилое помещение и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

Покупателю при продаже жилого дома и других жилых помещений одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, который занят данными объектами недвижимости и необходим для ее использования.

Специфическими существенными условиями договора купли-продажи жилого помещения являются:

1. цена продаваемого жилого помещения;
2. перечень лиц, которые в соответствии с законом сохраняют право пользования продаваемым жилым помещением после его приобретения покупателем. Таковыми являются: поднайматели, наемщик и члены его семьи и др. лица.

Передача жилого помещения продавцом и принятие его покупателем осуществляется по подписываемому передаточному акту или другому документу о передаче.

Продажа жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние члены семьи собственника, допускается с согласия органа опеки и попечительства.

В случае, если жилое помещение находится в общей собственности, то другие собственники имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается. Если сособственники откажутся от покупки или в течение одного месяца не приобретут продаваемую долю (жилое помещение), продавец вправе продать жилое помещение любому лицу. При нарушении преимущественного права покупки любой сособственник имеет право в течение трех месяцев потребовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя (ст. 250 ГК РФ).

Продаваемое жилое помещение должно быть свободным от прав любых третьих лиц. Нарушение этой обязанности дает покупателю право требовать уменьшения цены товара или расторжения договора купли – продажи жилого помещения в одностороннем порядке.

Договор купли – продажи жилого помещения заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, и подлежит государственной регистрации. Нотариального удостоверения договора не требуется.

В случае, если одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по иску другой стороны вынести решение о ее регистрации.

Сторона, уклоняющаяся от регистрации сделки, обязана возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации.

3. Правовая специфика договора мены жилого помещения

В соответствии с договором мены каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны одно жилое помещение в обмен на другое жилое помещение (п. 1 ст. 567 ГК РФ).

Принципиальным отличием договора мены от договора обмена является то, что сторонами (стороной) договора мены являются не наниматели, а собственники обмениваемых жилых помещений.

В случае, если в жилом помещении, являющимся предметом мены, проживают несовершеннолетние, мена допускается только с согласия органов опеки и попечительства.

Право собственности на обмениваемые жилые помещения переходит к сторонам, выступающим по договору мены в качестве покупателей, одновременно после исполнения обязательств передать соответствующие жилые помещения обеими сторонами, если законом или договором мены не предусмотрено иное.

Жилые помещения, являющиеся предметом договора мены, предполагаются равноценными, а расходы на их передачу и принятие осуществляется в каждом случае той стороной, которая несет соответствующие обязанности, если иное не вытекает из договора мены.

В случае, если у одной из сторон договора мены третьим лицом на законных основаниях изъято жилое помещение, являвшееся предметом договора, контрагент по сделке вправе потребовать от другой стороны возврата жилого помещения, полученного последней в обмен, и (или) возмещения убытков.

Договор мены должен быть заключен в письменной форме и подлежит обязательной государственной регистрации. Нотариального удостоверения сделки не требуется.

4. Правовая специфика договора дарения жилого помещения

По договору дарения одна сторона (даритель) безвозмездно передает другой стороне (одаряемому) жилое помещение в собственность.

Договором дарения признается обещание дарения, если оно сделано в письменной форме и зарегистрировано.

Дарение обусловлено также согласием одаряемого, который имеет право в любое время отказаться от передачи ему дара. В указанном случае договор дарения считается расторгнутым.

Дарение не допускается от имени граждан, признанных недееспособными, и малолетних, их законными представителями.

Даритель вправе отменить дарение жилого помещения, если одаряемый совершил покушение на его жизнь, жизнь кого-либо из членов его семьи или близких родственников либо умышленно причинил дарителю телесные повреждения.

В случае, если даритель переживает одаряемого, договор дарения может быть отменен по инициативе дарителя. Указанное положение должно содержаться в договоре.

Договор дарения должен быть заключен в письменной форме и подлежит обязательной государственной регистрации. Нотариального удостоверения сделки не требуется.

5. Правовая специфика договора ренты жилого помещения

По договору ренты одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность жилое помещение, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное помещение периодически выплачивать ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме (ст. 583 ГК РФ).

Договор пожизненного содержания с иждивением является одним из наиболее распространенных видов договоров ренты в жилищной сфере.

Обязанность плательщика ренты по предоставлению содержания с иждивением может включать в себя:

1. обеспечение потребностей в жилище;
2. обеспечение потребностей в питании, одежде;
3. уход за получателем ренты;
4. оплата ритуальных услуг и т.д.

Получателем ренты может быть дееспособное, в том числе и трудоспособное лицо.

Плательщик ренты в отношении переданного ему в обеспечение пожизненного содержания жилого помещения имеет право совершать с ним гражданско-правовые сделки по отчуждению, сдачи в залог, иному обременению только с предварительного согласия получателя ренты (ст. 604 ГК РФ).

Обязательство плательщика ренты прекращается смертью получателя ренты.

При существенном нарушении плательщиком ренты своих обязательств получатель ренты имеет право потребовать возврата жилого помещения, переданного в обеспечение пожизненного содержания, либо выплаты ему выкупной цены. Право требовать компенсации понесенных расходов по содержанию получателя ренты плательщик ренты не имеет право.

Договор пожизненного содержания с иждивением заключается в письменной форме, подлежит нотариальному удостоверению и государственной регистрации.

6. Правовая специфика договора ипотеки жилого помещения

Рассматриваемое правоотношение регламентируется нормами ГК РФ и Федеральным законом от 16 июля 1998г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (с посл. изменениями от 30 декабря 2004г.).

Залог жилого помещения – это один из способов обеспечения исполнения обязательства, по которому одна сторона – залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному залогом, имеет право в случае неисполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного жилого помещения преимущественно перед другими кредиторами лица (залогодателя, должника).

Федеральный закон (глава 13) устанавливает особенности ипотеки жилых домов и квартир.

Не допускается ипотека индивидуальных и многоквартирных жилых домов и квартир, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Предметом ипотеки может являться часть квартиры и часть дома, состоящих из одной или нескольких изолированных комнат.

Гостиницы, дома отдыха, дачи, садовые домики и другие строения и помещения, не предназначенные для постоянного проживания могут быть предметом ипотеки на общих основаниях. Правила об ипотеке жилых домов и квартир на них не распространяются.

При ипотеке квартиры в многоквартирном доме заложенной считается соответствующая доля в праве общей собственности на жилой дом.

Обязательства по ипотечному договору могут обеспечиваться незавершенным строительством и принадлежащими залогодателю материалами и оборудованием, которые заготовлены для строительства.

В случае, если в жилом помещении проживают несовершеннолетние, согласие на заключение договора об ипотеке дают органы опеки и попечительства. Решение о согласии на заключение договора об ипотеки или мотивированное решение об отказе органы опеки и попечительства выдают заявителю в письменной форме не позднее чем через 30 дней после даты подачи заявления с просьбой дать соответствующее разрешение.

Решение органов опеки и попечительства может быть обжаловано в судебном порядке.

Залогодержатель вправе обратиться с иском на жилое помещение, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, в частности, неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга полностью или в части, если договором не предусмотрено иное. Если договором об ипотеке не предусмотрено иное, обращение с иском на имущество, заложенное для обеспечения обязательства, исполняемого периодическими платежами, допускается при систематическом нарушении сроков их внесения, то есть при нарушении сроков внесения платежей более трех раз в течение 12 месяцев, даже если каждая просрочка незначительна.

Обращение с иском на жилой дом или квартиру, являющиеся предметом ипотеки, возможно как в судебном, так и во внесудебном порядке.

Первый случай, без обращения в суд, допускается на основании нотариально удостоверенного соглашения между залогодержателем и залогодателем, заключенного после возникновения оснований для обращения с иском на предмет ипотеки. Внесудебное обращение с иском на жилое помещение залогодателя не допускается, если:

1. для ипотеки жилого помещения требовалось согласие или разрешение другого лица или органа;
2. предметом ипотеки является имущество, находящееся в общей собственности, и кто-либо из его собственников не дает

согласия в письменной или иной установленной федеральным законом форме на удовлетворение требований залогодержателя во внесудебном порядке.

Соглашение может предусматривать:

1. реализацию заложенного жилого помещения на публичных торгах в форме открытого аукциона;
2. приобретение заложенного жилого помещения с зачетом в счет покупной цены требований залогодержателя к должнику, обеспеченных ипотекой.

При достижении соглашения о реализации заложенного жилого помещения на публичных торгах в форме открытого аукциона в качестве организатора последнего выступает избранная для этого залогодержателем с согласия залогодателя специализированная организация, которая действует на основании договора с залогодержателем и выступает от его или от своего имени.

Продажа заложенного имущества на закрытом аукционе допускается лишь в случаях, предусмотренных федеральным законом.

В течение пяти дней с момента выполнения требования об оплате имущества лицом, выигравшим аукцион, организатор аукциона заключает с ним договор купли-продажи. Этот договор и протокол о результатах аукциона являются основанием для внесения необходимых записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество.

Второй случай, в судебном порядке, предусматривает обращение взыскания на заложенное жилое помещение по решению суда и его реализацию на публичных торгах, организуемых в форме открытого аукциона.

Принимая решение об обращении взыскания на заложенное имущество, суд может с согласия залогодателя и залогодержателя установить в решении, что имущество подлежит реализации в порядке, установленном для его реализации по соглашению сторон.

Публичные торги по продаже заложенного имущества организуются и проводятся органами, на которые в соответствии с процессуальным законодательством Российской Федерации возлагается исполнение судебных решений, если иное не установлено федеральным законом. Публичные торги по продаже заложенного имущества проводятся по месту нахождения этого имущества.

Организатор публичных торгов извещает о предстоящих публичных торгах не позднее чем за 30 дней, но не ранее чем за 60 дней до их проведения в периодическом издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, с указанием даты, времени и места проведения публичных торгов, характера продаваемого имущества и его начальной продажной цены.

Лица, желающие принять участие в публичных торгах, вносят задаток в размере, сроки и порядке, которые должны быть указаны в извещении о публичных торгах. Размер задатка не может превышать 5 процентов от начальной продажной цены заложенного имущества. Лицам, которые участвовали в публичных торгах, но не выиграли их, задаток возвращается немедленно по окончании публичных торгов. Задаток также подлежит возврату, если публичные торги не состоялись.

Присутствие на публичных торгах по продаже заложенного имущества не участвующих в них лиц может быть ограничено только органами местного самоуправления в интересах поддержания общественного порядка. На публичных торгах во всяком случае имеют право присутствовать лица, имеющие права пользования продаваемым имуществом или вещные права на это имущество, а также залогодержатели по последующим ипотекам.

Выигравшим публичные торги признается лицо, предложившее на публичных торгах наиболее высокую цену за продаваемое имущество. Это лицо и организатор публичных торгов подписывают в день их проведения протокол о результатах публичных торгов. Лицо, выигравшее публичные торги, должно в течение пяти дней после их окончания внести сумму, за которую им куплено заложенное имущество (покупную цену), за вычетом ранее внесенного задатка на счет, указанный организатором публичных торгов. При невнесении этой суммы задаток не возвращается.

В течение пяти дней с момента внесения покупной цены лицом, выигравшим публичные торги, организатор публичных торгов заключает с ним договор купли-продажи. Этот договор и протокол о результатах публичных торгов являются основанием для внесения необходимых записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество.

Публичные торги признаются несостоявшимися в случаях, когда:

- 1) на публичные торги явилось менее двух покупателей;
- 2) на публичных торгах не сделана надбавка против начальной продажной цены заложенного имущества;

3) лицо, выигравшее публичные торги, не внесло покупную цену в установленный срок. Публичные торги должны быть объявлены несостоявшимися не позднее чем на следующий день после того, как имело место какое-либо из указанных обстоятельств.

В течение 10 дней после объявления публичных торгов несостоявшимися залогодержатель вправе по соглашению с залогодателем приобрести заложенное имущество по его начальной продажной цене на публичных торгах и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные ипотекой этого имущества. К такому соглашению применяются правила гражданского законодательства Российской Федерации о договоре купли-продажи. Ипотека в этом случае прекращается.

Если соглашение о приобретении имущества залогодержателем не состоялось, не позднее чем через месяц после первых публичных торгов проводятся повторные публичные торги. Начальная продажная цена заложенного имущества на повторных публичных торгах, если они не состоялись в случаях 1 и 2 снижается на 15 процентов.

В случае объявления повторных публичных торгов несостоявшимися по вышеуказанным основаниям залогодержатель вправе приобрести (оставить за собой) заложенное имущество по цене не более чем на 25 процентов ниже его начальной продажной цены на первых публичных торгах и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные ипотекой имущества.

Если залогодержатель не воспользуется правом оставить предмет ипотеки за собой в течение месяца после объявления повторных публичных торгов несостоявшимися, ипотека прекращается.

Развитию системы ипотечного кредитования в последние годы придается большое значение со стороны государства. Ипотечное кредитование рассматривается как способ решения жилищных проблем военнослужащих. Так, в настоящее время действует Федеральный закон от 20 августа 2004 года № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения

военнослужащих». Данный закон юридически оформляет накопительно-ипотечную систему для военнослужащих с целью формирования паенакоплений для жилищного обеспечения на именных накопительных счетах участников и последующего использования этих накоплений для приобретения жилья.

Литература:

Нормативно - правовые акты: 1, 2, 3, 4, 8, 17, 18, 20, 31, 32, 41, 42, 44.

Основная: 5, 6, 9, 13, 14, 15, 18, 20, 23, 25.

Дополнительная: 4, 8, 27, 28, 29, 31.

Контрольные вопросы:

1. Раскройте содержание понятие «сделки с жилыми помещениями».
2. В чем заключается специфика договора купли-продажи жилого помещения?
3. В чем заключается правовая специфика договора мены жилого помещения?
4. В чем заключается правовая специфика договора дарения жилого помещения?
5. Правовая специфика договора ренты жилого помещения.
6. В чем заключается правовая специфика договора ипотеки?
7. Раскройте правовые особенности обращения взыскания по обязательствам залогодателя на предмет ипотеки.

ТЕМА 11. ОСНОВАНИЕ И ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПО ДОГОВОРУ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА

Учебные вопросы:

1. Правовые условия предоставления жилых помещений по договору социального найма. Учетная норма и норма предоставления жилой площади.
2. Учет граждан, нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма.
3. Очередное и внеочередное предоставление гражданам жилых помещений по договору социального найма.
4. Правовые особенности предоставления жилых помещений по договору социального найма в коммунальной квартире.

1. Правовые условия предоставления жилых помещений по договору социального найма. Учетная норма и норма предоставления жилой площади

По договору социального найма предоставляется жилое помещение государственного или муниципального жилищного фонда.

По договору социального найма жилые помещения муниципального жилищного фонда предоставляются малоимущим гражданам, признанным по основаниям, установленным ЖК РФ нуждающимися в жилых помещениях.

Граждане признаются малоимущими органами местного самоуправления в порядке, установленном законом соответствующего субъекта Российской Федерации.

При этом учитываются два фактора:

- 1) доход, приходящийся на каждого члена семьи;
- 2) стоимость имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению.

Жилые помещения жилищного фонда Российской Федерации или жилищного фонда субъекта Российской Федерации по договорам социального найма предоставляются иным определенным федеральным законом или законом субъекта РФ категориям граждан по установленным ЖК РФ или законодательными актами России и субъектов РФ основаниям нуждающимся в жилых помещениях.

Органы местного самоуправления могут быть наделены государственными полномочиями на обеспечение указанных категорий граждан жилыми помещениями по договору социального найма.

Жилые помещения по договорам социального найма не предоставляются иностранным гражданам, лицам без гражданства, если международный договор России не предусматривает иное.

В связи с тем, что неотъемлемой технической характеристикой жилого помещения является площадь жилого помещения, ЖК РФ дал новую трактовку понятия «общая площадь жилого помещения» и ввел новые юридические термины «норма предоставления площади жилого помещения» (норма предоставления) и «учетная норма площади жилого помещения» (учетная норма).

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

Нормой предоставления является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма. Норма предоставления устанавливается органом местного самоуправления в зависимости от достигнутого в соответствующем муниципальном образовании уровня обеспеченности жилыми помещениями, предоставляемыми по договорам социального найма и других факторов.

Нормы предоставления могут устанавливаться федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, устанавливающими порядок предоставления жилых помещений по договору социального найма для иных категорий граждан.

Учетной нормой площади жилого помещения является минимальный размер площади жилого помещения, который является критерием для определения уровня обеспеченности граждан общей площадью жилого помещения в целях постановки их на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Учетная норма устанавливается органом местного самоуправления. Ее размер не может превышать размер нормы предоставления.

Нуждающимися в улучшении жилищных условий по договорам социального найма гражданами признаются:

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

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

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

4) являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, членами семьи нанимателя жилого помещения, проживающими в квартире, занятой несколькими семьями. Если в составе семьи имеется больной, страдающий тяжелой формой хронического заболевания, при которой совместное проживание с ним в одной квартире невозможно, и не имеющими иного жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или принадлежащего на праве собственности. Указанный перечень заболеваний определяется Правительством РФ.

При наличии у гражданина или членов его семьи жилых помещений, принадлежащих им на праве собственности или занимаемых на основании договора социального найма, уровень обеспеченности общей площадью жилого помещения осуществляется исходя из суммарной площади всех указанных жилых помещений.

2. Учет граждан, нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма

Обязательным условием предоставления жилого помещения по договору социального найма является учет граждан, нуждающихся в жилых помещениях, имеющих вышеуказанные основания для его получения. Гражданин может быть принят на учет как по одному, так и по всем основаниям признания нуждающимся в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма. Принятие на учет

граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях осуществляется органом местного самоуправления (органом, осуществляющим принятие на учет) на основании соответствующего заявления с приложением документов, подтверждающих право состоять на учете. Факт принятия документов органом местного самоуправления подтверждается распиской с указанием их перечня.

Для лиц, намеренно ухудшивших свои жилищные условия и получивших таким образом право считаться нуждающимися в улучшении жилищных условий по договору социального найма, ст. 53 ЖК РФ зафиксировала пятилетний срок, в течение которого данный гражданин не может быть принят на учет в качестве нуждающегося в жилых помещениях.

Отказ в принятии на учет допускается в следующих случаях:

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

Решение о принятии или об отказе в принятии на учет принимается по результатам рассмотрения заявления и документов соответствующим органом не позднее чем через тридцать рабочих дней со дня представления указанных документов в данный орган. Не позднее чем через три рабочих дня документ, подтверждающий принятие решения, направляется заинтересованному лицу. Решение об отказе должно быть обоснованным, т.е. содержать ссылки на допущенные нарушения, являющиеся основаниями для вынесения решения об отказе в постановке на учет. Решение об отказе может быть обжаловано в судебном порядке.

Основаниями для снятия граждан с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях являются:

- 1) подача заявления по месту учета о снятии с учета;
- 2) утрата оснований, дающих право на получение жилых помещений по договору социального найма;
- 3) выезд на место жительства в другое муниципальное образование, за исключением случаев изменения места жительства в городах федерального значения – Москвы и Санкт-Петербурга;

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

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

6) выявление в представленных ими документах в орган, осуществляющий принятие на учет, сведений не соответствующих действительности и послуживших основанием принятия на учет, а также неправомерных действий должностных лиц органа, осуществляющего принятие на учет, при решении вопроса о принятии на учет.

Решение о снятии с учета должны быть приняты органом, осуществившим постановку гражданина на учет не позднее чем в течение тридцати рабочих дней со дня выявления обстоятельств, являющихся основанием принятия таких решений. Решение должно содержать ссылку на обстоятельства, повлекшие снятия с учета. Оно направляется или выдается гражданам не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия и может быть обжаловано в судебном порядке.

3. Очередное и внеочередное предоставление гражданам жилых помещений по договору социального найма

Жилые помещения предоставляются гражданам, исходя из времени принятия на учет за исключением случаев внеочередного предоставления жилых помещений. Вне очереди жилые помещения предоставляются:

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

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

3) гражданам, страдающим тяжелыми формами хронических

заболеваний, перечень которых устанавливается Правительством Российской Федерации.

Основания и порядок предоставления гражданам жилых помещений по договору социального найма. Жилые помещения по договору социального найма предоставляются гражданам на основании решений органа местного самоуправления. Решение выдается или направляется гражданину не позднее чем через три рабочих дня со дня его принятия. Указанный административный акт является основанием для заключения договора социального найма в им установленный срок.

Жилые помещения по договору социально найма предоставляются по месту их жительства (в черте соответствующего населенного пункта) не менее нормы предоставления на одного человека. При определении общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма, учитываются площадь жилого помещения, находящегося в собственности гражданина, а также действия и гражданско-правовые сделки с жильем, совершение которых привело к уменьшению размера занимаемых жилых помещений или к их отчуждению. Данные сделки и действия учитываются на период не менее чем за пять лет, предшествующих предоставлению гражданину жилого помещения по договору социального найма.

Жилое помещение, предоставляемое по договору социального найма, может быть предоставлено общей площадью, превышающей норму предоставления на одного человека, но не более чем в два раза, в следующих случаях:

во-первых, если такое жилое помещение представляет собой одну комнату или однокомнатную квартиру;

во-вторых, предназначено для вселения гражданина, страдающего одной из форм хронических заболеваний, перечень которых устанавливается Правительством РФ.

4. Правовые особенности предоставления жилых помещений по договору социального найма в коммунальной квартире

Статья 59 ЖК РФ установила правовые особенности предоставления комнат в коммунальной квартире по договору социального найма. Специфика данных правоотношений заключается в определении последовательности определенных категорий лиц, имеющих право на занятие освободившихся комнат в коммунальных квартирах.

Изначально, указанное право получают проживающие в квартире наниматели и (или) собственники, на основании их заявления, если они на момент освобождения жилого помещения признаны или могут быть в установленном порядке признаны малоимущими и нуждающимися в жилых помещениях.

В случае отсутствия вышеуказанных лиц освободившееся жилое помещение предоставляется по договору социального найма проживающим в этой квартире нанимателям и (или) собственникам, которые могут быть в установленном порядке признаны малоимущими и которые обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления, на основании их заявления.

При отсутствии данной категории лиц, освободившееся жилое помещение предоставляется по договору купли – продажи гражданам, которые обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления, на основании их заявления.

Только отсутствие всех перечисленных категорий лиц может являться основанием для вселения в освободившееся жилое помещение граждан вследствие заключения договора социального найма.

Литература:

Нормативно – правовые акты: 1, 3, 46, 49.

Основная: 1, 9, 13, 20.

Дополнительная: 22, 25.

Контрольные вопросы:

1. Охарактеризуйте правовые условия предоставления жилых помещений по договору социального найма.
2. Чем учетная норма отличается от нормы предоставления?
3. Раскройте правовой механизм учета граждан, нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма.
4. Какие категории граждан имеют право на внеочередное предоставление жилых помещений по договору социального найма?
5. Охарактеризуйте правовые особенности предоставления жилых помещений по договору социального найма в коммунальной квартире.

ТЕМА 12. ДОГОВОР СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Учебные вопросы:

1. Понятие и предмет договора социального найма жилого помещения.
2. Правовой статус сторон договора социального найма жилого помещения.
3. Правовое положение членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социальной найма.
4. Обмен жилыми помещениями, занимаемыми по договорам социального найма.
5. Поднаем жилого помещения, занимаемого по договору социального найма.
6. Правовой статус временных жильцов.
7. Основания изменения, расторжения и прекращения договора социального найма.

1. Понятие и предмет договора социального найма жилого помещения

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

Предметом договора социального найма жилого помещения должно быть жилое помещение (жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры). Предметом договора социального найма не могут являться неизолированное жилое помещение, помещения вспомогательного использования, а также общее имущество в многоквартирном доме.

Административно – правовая природа данного договора проявляется в том, что он не может быть заключен без соответствующего решения о предоставлении жилого помещения.

Договор социального найма жилого помещения заключается в письменной форме, без указания срока действия. Типовой договор социального найма жилого помещения утверждается Правительством Российской Федерации.

2. Правовой статус сторон договора социального найма жилого помещения

Сторонами договора социального найма жилого помещения являются наймодатель и наниматель.

Наймодатель по договору социального найма имеет право требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Наймодатель жилого помещения по договору социального найма обязан:

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

Перечень обязанностей наймодателя исчерпывающим не является и может быть расширен законодательством.

Наниматель жилого помещения по договору социального найма имеет право:

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

обязанностей по своевременному проведению капитального ремонта сданного внаем жилого помещения, общего имущества в многоквартирном доме и устройств, находящихся в жилом помещении и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, наниматель по своему выбору вправе потребовать уменьшения за пользование занимаемым жилым помещением, общим имуществом в многоквартирном доме, либо возмещение своих расходов на устранение недостатков жилого помещения и (или) общего имущества в многоквартирном доме, либо возмещения убытков, причиненных ненадлежащим исполнением или неисполнением указанных обязанностей наймодателя.

Перечень прав нанимателя исчерпывающим не является и может быть расширен законодательством.

Наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан:

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

Перечень обязанностей нанимателя исчерпывающим не является и может быть расширен законодательством.

3. Правовое положение членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма

К членам семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма относятся проживающие совместно с ним его супруг, а также дети и родители данного нанимателя. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство. В исключительных случаях иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма в судебном порядке.

Члены семьи нанимателя жилого помещения должны быть указаны в договоре социального найма жилого помещения, имеют равные с нанимателем права и обязанности, несут солидарную с ним ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма.

Если гражданин прекращает семейную связь с семьей нанимателя, но продолжает проживать в занимаемом жилом помещении, за ним в полном объеме сохраняются права и обязанности, аналогичные правам и обязанностям нанимателя и членов его семьи.

На вселение нанимателем в занимаемое жилое помещение своего супруга, своих детей и родителей, а также иных лиц в качестве членов своей семьи требуется согласие в письменной форме членов семьи нанимателя, в том числе временно отсутствующих, указанных в договоре социального найма.

Наймодатель может запретить вселение граждан в качестве проживающих совместно с нанимателем членов его семьи в случае, если после их вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на одного члена семьи составит менее учетной нормы.

Согласие остальных членов семьи и наймодателя не требуется при вселении к родителям их несовершеннолетних детей.

4. Обмен жилыми помещениями, занимаемыми по договорам социального найма

Наниматель жилого помещения по договору социального найма с согласия в письменной форме наймодателя и проживающих совместно с ним членов его семьи, в том числе временно отсутствующих, вправе осуществить обмен занимаемого ими жилого помещения на жилое помещения, предоставленное по договору социального найма другому нанимателю.

Обмен жилыми помещениями, занимаемыми нанимателями по договорам социального найма, осуществляется с согласия соответствующих наймодателей на основании заключенного между указанными нанимателями письменного договора об обмене жилыми помещениями, подписанного обменивающимися сторонами.

Оригинал договора об обмене жилыми помещениями представляется обменивающимися сторонами каждому из наймодателей для получения согласия на осуществление соответствующего обмена. Согласие наймодателя или отказ

оформляется в письменной форме и должны быть выданы нанимателю или его представителю не позднее чем через десять рабочих дней со дня обращения.

Обмен жилыми помещениями не допускается в следующих случаях:

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

2) право пользования обмениваемым жилым помещением оспаривается в судебном порядке;

3) обмениваемое жилое помещение признано в установленном порядке непригодным для проживания;

4) принято решение о сносе соответствующего дома или его переоборудовании для использования в других целях;

5) принято решение о капитальном ремонте соответствующего дома с переустройством и (или) перепланировкой жилых помещений в этом доме;

6) в результате обмена в коммунальную квартиру вселяется гражданин, страдающий одной из тяжелых форм хронических заболеваний, перечень которых устанавливается Правительством РФ.

По указанным основаниям наймодатель может отказать в осуществлении обмена. Отказ наймодателя может быть обжалован в судебном порядке.

Обмен жилыми помещениями может быть признан недействительным по основаниям установленным гражданским законодательством для признания сделки недействительной. Правовым последствием признания обмена недействительным является переселение граждан в ранее занимаемые жилые помещения. Если обмен признан недействительным вследствие неправомерных действий одной из сторон договора об обмене, виновная сторона обязана возместить другой стороне убытки, причиненные совершенным обменом.

Обмен жилыми помещениями, которые предоставляются по договорам социального найма и в которых проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане, являющиеся членами семей нанимателей данных жилых помещений возможен при условии предварительного согласия органов

опеки и попечительства. Указанные органы вправе отказать в даче согласия на обмен, если он приведет к нарушению прав и законных интересов указанных категорий лиц. Решение органов опеки и попечительства принимаются в письменной форме и предоставляются заявителю в течение четырнадцати рабочих дней со дня подачи ими соответствующих заявлений.

5. Поднаем жилого помещения, занимаемого по договору социального найма

Наниматель жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, с согласия в письменной форме наймодателя и проживающих совместно с ним членов его семьи вправе передать часть занимаемого им жилого помещения, а в случае временного выезда все жилое помещение в поднаем. Договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, может быть заключен при условии, если после его заключения общая площадь соответствующего жилого помещения на одного проживающего составит не менее учетной нормы, а в коммунальной квартире – не менее нормы предоставления.

Для осуществления поднаема жилого помещения 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 права самостоятельного пользования жилым помещением. Ответственным перед наймодателем является наниматель жилого помещения.

Поднаем не допускается если в результате его осуществления в жилое помещение вселяется гражданин, страдающий одной из тяжелых форм хронических заболеваний, перечень которых устанавливается Правительством РФ.

Договор поднайма жилого помещения заключается в письменной форме с обязательным предоставлением экземпляра наймодателю. В нем должны быть указаны граждане, вселяемые вместе с поднанимателем в жилое помещение. Срок действия договора определяется сторонами. Если срок не определен, договор считается заключенным на один год. Порядок, условия, сроки внесения и размер платы за поднаем жилого помещения устанавливаются по соглашению сторон в договоре поднайма такого жилого помещения.

Договор поднайма жилого помещения может быть расторгнут:

- 1) по соглашению сторон;
- 2) при невыполнении поднанимателем условий договора;
- 3) в случае если поднаниматель жилого помещения использует его не по назначению, систематически нарушает права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращается с жилым помещением, допуская его разрушение.

Последнее основание с точки зрения правоприменения имеет ряд особенностей. Так, наниматель при обнаружении вышеуказанных фактов вправе предупредить поднанимателя о необходимости устранения нарушений. Если действия поднанимателя приводят к разрушению жилого помещения, наниматель вправе назначить разумный срок для их устранения. Если принятые нанимателем меры не принесли положительного результата, а поднаниматель продолжает совершать нарушения, наниматель вправе в судебном порядке расторгнуть договор поднайма жилого помещения и выселить поднанимателя и вселенных совместно с поднанимателем граждан.

Если договор поднайма жилого помещения заключен без указания срока, сторона договора являющаяся инициатором прекращения правоотношения, обязана предупредить другую сторону о прекращении договора за три месяца.

Договор поднайма жилого помещения прекращается:

- 1) по истечении срока, на который он был заключен;
- 2) при прекращении договора социального найма жилого помещения прекращается договор поднайма такого жилого помещения.

6. Правовой статус временных жильцов

Временные жильцы – это граждане, не являющиеся членами семьи нанимателя, в том числе бывшими, пользующиеся жилым помещением, занимаемым нанимателем и членами его семьи на условиях безвозмездности.

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

Срок проживания временных жильцов не может превышать шести месяцев подряд. Временные жильцы самостоятельным правом пользования не обладают. Ответственность за их действия перед перед наймодателем несет наниматель.

Временные жильцы обязаны освободить занимаемое жилое помещение в заранее согласованный срок или не позднее чем через семь дней со дня предъявления соответствующего требования нанимателем или совместно проживающим с ним членами его семьи.

В случае прекращения договора социального найма жилого помещения, а также в случае отказа временных жильцов освободить жилое помещение по истечении согласованного с ними срока проживания или предъявления требования о прекращении пользования занимаемым жилым помещением временные жильцы подлежат выселению на основании судебного решения без предоставления другого жилого помещения.

Правовые нормы, регламентирующие статус временных жильцов в жилых помещениях, применяются для данной категории лиц, проживающих в домах жилищных кооперативов.

7. Основания изменения, расторжения и прекращения договора социального найма

Договор социального найма жилого помещения может быть изменен в следующих случаях:

- 1) по требованию граждан, проживающих в одной квартире, пользующихся в ней жилыми помещениями на основании отдельных договоров социального найма и объединившиеся в одну семью;
- 2) по требованию дееспособного члена семьи нанимателя, который с согласия остальных членов семьи имеет право требовать признания себя нанимателем по ранее заключенному договору социального найма вместо первоначального нанимателя, в том числе и вследствие смерти последнего;
- 3) вселения в жилое помещение граждан в качестве членов семьи нанимателя. Указанные граждане должны быть указаны в договоре социального найма.

Договор социального найма жилого помещения может быть расторгнут в следующих случаях:

- 1) заключения договора об обмене жилого помещения при согласии каждого наймодателя обмениваемого жилого помещения;

2) соглашения сторон о расторжении договора социального найма;

3) письменного волеизъявления нанимателя и проживающих с ним членов его семьи о расторжении соответствующего договора;

4) выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства;

5) просьбы нанимателя, занимающего жилое помещение, площадь которого превышает норму предоставления, с согласия проживающих совместно с ним членов его семьи, в том числе временно отсутствующих, о предоставлении ему жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого жилого помещения. В указанном случае наймодатель обязан предоставить нанимателю по согласованию с ним другое жилое помещение в течение трех месяцев со дня подачи соответствующего заявления;

6) предоставления нанимателю и членам его семьи другого благоустроенного жилого помещения с заключением нового договора социального найма в случае реконструкции или капитального ремонта дома, в котором находится жилое помещение, занимаемое нанимателем и членами его семьи по основаниям ранее заключенного договора социального найма;

7) невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев;

8) разрушения или повреждения жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;

9) систематического нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;

10) использования жилого помещения не по назначению.

В случаях 7-10 расторжение договора социального найма производится исключительно в судебном порядке.

Договор социального найма жилого помещения прекращается:

1) в связи с утратой (разрушением жилого помещения);

2) в связи со смертью одиноко проживавшего нанимателя.

Литература:

Нормативно-правовые акты: 1, 2 3, 46.

Основная: 1, 9, 13, 20.

Дополнительная: 22, 25.

Контрольные вопросы:

1. Раскройте понятие и предмет договора социального найма жилого помещения.
2. Охарактеризуйте права и обязанности нанимателя и наймодателя по договору социального найма жилого помещения.
3. Охарактеризуйте правовое положение членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма.
4. Раскройте правовые условия обмена жилыми помещениями, занимаемыми по договорам социального найма.
5. Раскройте правовые условия поднаема жилого помещения, занимаемого по договору социального найма.
6. Кто такие «временные жильцы»?
7. Раскройте правовые условия изменения, расторжения и прекращения договора социального найма.

ТЕМА 13. ПРАВОВАЯ СПЕЦИФИКА ДОГОВОРА КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА

Учебные вопросы:

1. Понятие и предмет договора коммерческого найма жилого помещения.
2. Форма и срок договора коммерческого найма жилого помещения.
3. Правовой статус сторон договора коммерческого найма.
4. Расторжение договора коммерческого найма жилого помещения.

1. Понятие и предмет договора коммерческого найма жилого помещения

Основным нормативным актом, регламентирующим договор коммерческого найма, является Гражданский кодекс РФ (ст. ст. 671 - 689).

По договору коммерческого 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. Юридическое лицо может выступать в качестве нанимателя по договору коммерческого найма, однако, использовать жилое помещение вправе только для проживания граждан.

Юридическим лицам жилое помещение может быть предоставлено во владение и (или) пользование на основании договора аренды или иного договора. Однако юридическое лицо может использовать жилое помещение только для проживания граждан (ч. 2 ст. 671 ГК РФ).

Граждане - собственники жилых помещений при сдаче жилых помещений в коммерческий наем утрачивают право на льготы по содержанию, обслуживанию и ремонту жилых помещений.

ГК РФ по-новому определяет круг лиц, имеющих право пользования жилым помещением. Вместе с нанимателем по договору коммерческого найма имеют право пользования жилым помещением постоянно проживающие с ним лица (ст. 677 ГК РФ), в числе которых кроме членов семьи нанимателя могут быть и другие лица, не

входящие в состав семьи нанимателя, при этом в договоре коммерческого найма должны быть указаны все граждане, постоянно проживающие вместе с нанимателем в жилом помещении. В случае, если в договоре не указаны некоторые граждане, их вселение в жилое помещение производится с согласия наймодателя, нанимателя и граждан, постоянно проживающих с ним в жилом помещении. При вселении несовершеннолетних детей такого согласия не требуется (см. ст. 677, 679 ГК РФ).

Граждане, постоянно проживающие совместно с нанимателем, имеют равное с ним право по пользованию жилым помещением.

Отношения между нанимателем и такими гражданами определяются законом. Наниматель несет ответственность перед наймодателем за действия граждан, постоянно проживающих с ним, которые нарушают условия договора найма жилого помещения (ч. 3 ст. 671 ГК РФ).

Граждане, постоянно проживающие с нанимателем, могут заключить с нанимателем договор том, что они несут совместно с нанимателем солидарную ответственность перед наймодателем. В этом случае такие граждане являются сонанимателями.

Согласно ч.1 ст. 673 ГК РФ объектом договора найма жилого помещения может быть изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания: квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома.

Пригодность жилого помещения для проживания определяется жилищным законодательством. Во – первых, помещение должно быть включено в состав жилых помещений. Во – вторых, должно соответствовать требованиям строительных норм и правил, противопожарных нормативов, санитарно - техническим требованиям и т. д.

В многоквартирном доме объектом договора коммерческого найма наряду с жилым помещением, занимаемым нанимателем по договору, является также часть общего имущества собственников квартир в данном доме. Переход права собственности, говорится в ст. 675 ГК РФ, на занимаемое по договору найма жилое помещение не влечет расторжения или изменения договора найма жилого помещения. При этом новый собственник становится наймодателем на условиях ранее заключенного договора найма.

2. Форма и срок договора коммерческого найма жилого помещения

Согласно ст. 674 ГК РФ договор найма жилого помещения заключается в письменной форме и не требует нотариального удостоверения. Несоблюдение простой письменной формы договора найма жилого помещения не влечет ее недействительности, однако лишает стороны права в случае спора ссылаться в подтверждение сделки и ее условий на свидетельские показания, но не лишает их права приводить письменные и другие доказательства. (п.1 ст. 162 ГК РФ).

Договор коммерческого найма жилого помещения заключается на срок, не превышающий пяти лет. Если в договоре срок не определен, договор считается заключенным на пять лет (ст. 683 ГК РФ).

По истечении срока договора найма жилого помещения наниматель имеет преимущественное право на заключение договора найма жилого помещения на новый срок. Не позднее, чем за три месяца до истечения срока договора найма жилого помещения наймодатель должен предложить нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях либо предупредить нанимателя об отказе от продления договора в связи с решением не сдавать в течение не менее года жилое помещение внаем. Если наймодатель не выполнил этой обязанности, а наниматель не отказался от продления договора, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

При согласовании условий договора наниматель не вправе требовать увеличения числа лиц, постоянно с ним проживающих по договору найма жилого помещения.

Если наймодатель отказался от продления договора в связи с решением не сдавать помещение внаем, но в течение года со дня истечения срока договора с нанимателем заключил договор найма жилого помещения с другим лицом, наниматель вправе требовать признания такого договора недействительным и (или) возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор.

Разновидностью договора коммерческого найма жилого помещения является краткосрочный наем. Указанный договор заключается на срок до одного года. К такому договору не применяются нормы, регламентирующие вселение временных жильцов, поднанимателей, порядок замены нанимателя в договоре

найма, преимущественное право нанимателя на заключение договора на новый срок, если договором найма не предусмотрено иное.

3. Правовой статус сторон договора коммерческого найма

Основными обязанностями наймодателя являются:

1. предоставление нанимателю жилого помещения, являющегося объектом договора коммерческого найма;
2. передача нанимателю свободного жилого помещения в состоянии, пригодном для проживания;
3. осуществление надлежащей эксплуатации жилого дома, в котором находится сданное внаем жилое помещение;
4. предоставление или обеспечение предоставления нанимателю за плату необходимых коммунальных услуг;
5. обеспечение проведения ремонта общего имущества многоквартирного дома и устройств для оказания коммунальных услуг, находящихся в жилом помещении. (ч. 2 ст. 676 ГК РФ).

Наниматель имеет право:

1. с согласия наймодателя, нанимателя и граждан, постоянно с ним проживающих, вселить в занимаемое жилое помещение других граждан в качестве постоянно проживающих с нанимателем. При вселении несовершеннолетние дети такого согласия не требуются (ст. 679 ГК РФ). Условием вселения является соблюдение требований законодательства о соблюдении нормы жилой площади на одного человека;
2. сдать занимаемое жилое помещение в поднаем;
3. вселить временных жильцов;
4. преимущественно перед другими гражданами на заключение с ним договора на новый срок;
5. в любое время расторгнуть договор коммерческого найма, письменно предупредив об этом наймодателя за три месяца.

Основными обязанностями нанимателя являются:

1. использование жилого помещения только для проживания;
2. обеспечение сохранности жилого помещения и поддержание его в надлежащем состоянии;
3. своевременно вносить плату за жилое помещение. Если договором не установлено иное, наниматель обязан самостоятельно вносить коммунальные платежи.
4. производить текущий ремонт занимаемого по найму жилого

помещения, если иное не установлено договором найма жилого помещения (ст. 681 ГК РФ).

5. соблюдать надлежащие правила пользования жилым помещением.

Наниматель не вправе производить переустройство и реконструкцию жилого помещения без согласия наймодателя.

4. Расторжение договора коммерческого 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 (ч. 1 ст. 687 ГК РФ).

По требованию наймодателя договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке в случае невнесения нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме - в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа.

Наймодатель может также потребовать расторжения договора найма в случае разрушения или порчи жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает.

Договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из сторон в договоре:

1. если помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния;

2. в других случаях, предусмотренных законом

В соответствии с ч.2 ст. 687 ГК РФ суду предоставлено право отсрочить принятия решения о расторжении договора найма и предоставлении нанимателю срока не более года для устранения им нарушений, послуживших основанием для расторжения договора. Если в течение определенного судом срока наниматель не устранит допущенных нарушений или не примет всех необходимых мер для их устранения, суд по повторному обращению наймодателя принимает решение о расторжении договора найма. При этом по просьбе нанимателя суд в решении может отсрочить его исполнение на срок не более одного года.

Договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке в случае, если наниматель жилого помещения или другие граждане, за действия которых он отвечает, используют жилое помещение не по назначению либо систематически нарушают права и интересы соседей. В этом случае наймодатель может предупредить нанимателя о необходимости устранения нарушения.

Если наниматель или другие граждане, за действия которых он отвечает, после предупреждения продолжают использовать жилое помещение не по назначению или нарушать права и интересы соседей, наймодатель вправе в судебном порядке расторгнуть договор найма жилого помещения. В этом случае применяются правила, предусмотренные ст. 687 ГК РФ, т. е. по решению суда нанимателю может быть предоставлен срок не более года для устранения им нарушений, а если договор расторгнут после истечения этого срока, то по просьбе нанимателя суд в своем решении может отсрочить исполнение решения на срок не более одного года.

В случае расторжения договора найма наниматель и другие граждане, проживающие в жилом помещении к моменту расторжения договора, подлежат выселению из жилого помещения на основании решения суда.

Литература:

Нормативно - правовые акты: 1, 2.

Основная: 1, 9, 13, 20, 25.

Дополнительная: 22, 30.

Контрольные вопросы:

1. Раскройте понятие и предмет договора коммерческого найма жилого помещения.
2. Охарактеризуйте требования, предъявляемые к форме и сроку договора коммерческого найма жилого помещения.
3. Охарактеризуйте права и обязанности наймодателя и нанимателя по договору коммерческого найма жилого помещения.
4. В чем заключается правовая специфика краткосрочного найма жилого помещения?
5. Раскройте основания расторжения договора коммерческого найма жилого помещения.

ТЕМА №14. ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО СТАТУСА СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Учебные вопросы:

1. Правовые особенности специализированного жилищного фонда РФ.
2. Виды специализированных жилых помещений.
3. Договор найма специализированного жилого помещения: понятие, предмет, основания изменения и прекращения.

1. Правовые особенности специализированного жилищного фонда РФ

Специализированный жилищный фонд, являясь составной частью жилищного фонда РФ, обладает рядом специфических правовых характеристик, к которым относятся:

- во – первых, его многофункциональность, выражающаяся в выделении в ЖК РФ таких видов жилых помещений специализированного жилищного фонда, как служебные; жилые помещения в общежитиях; жилые помещения маневренного фонда; жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения; жилые помещения для временного поселения вынужденных переселенцев; жилые помещения для временного поселения лиц, признанных беженцами, жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан;

- во – вторых, универсальным юридическим основанием предоставления жилых помещений специализированного жилищного фонда является решение собственника таких помещений, действующих от его имени уполномоченных органов государственной власти или уполномоченных органов местного самоуправления. Другим юридическим основанием пользования жилым помещением, является договор найма специализированного жилого помещения, который заключается на основании указанного решения. Исключение составляют специализированные жилые помещения, предназначенные для социальной защиты отдельных категорий граждан. Основанием пользования такими помещениями является договор безвозмездного пользования;

- в – третьих, жилые помещения специализированного жилищного фонда не подлежат отчуждению, передаче в аренду, коммерческий и

социальный наем, передаче в поднаем, обмену. Жилые помещения специализированного жилищного фонда могут являться только объектами договора найма специализированного жилого помещения и договора безвозмездного пользования.

2. Виды специализированных жилых помещений

Служебные жилые помещения предоставляются для проживания граждан в связи с их трудовыми отношениями с органами государственной и местной власти, в том числе в случае избрания на выборные должности в указанные органы, в случае трудовых отношений с определенными организационно-правовыми формами юридических лиц - государственными унитарными предприятиями, государственным или муниципальным учреждением, в связи с прохождением службы, назначением на государственную должность Российской Федерации или государственную должность субъекта Российской Федерации.

Общежития предназначены для временного проживания граждан на период их работы, службы или обучения. Под данный вид жилых помещений предоставляются специально построенные или переоборудованные для этих целей дома либо части домов. Общежития укомплектовываются мебелью и другими предметами, необходимыми для проживания граждан. Жилые помещения в общежитиях предоставляются из расчета не менее шести квадратных метров на одного человека.

Жилые помещения маневренного фонда предназначены для временного проживания граждан:

- 1) в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией дома, в котором находятся жилые помещения, занимаемые ими по договору социального найма;
- 2) утративших жилые помещения в результате обращения взыскания на эти жилые помещения, приобретенных за счет кредита, целевого займа, предоставленного юридическим лицом, в том числе банком, кредитной организацией на приобретение жилого помещения, заложенных в обеспечение возврата кредита или целевого займа, если на момент обращения взыскания такие жилые помещения являлись для них единственными;
- 3) в связи с признанием жилого помещения, являющегося для них единственным, непригодным для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств;

4) в связи с иными случаями, предусмотренными законодательством.

Жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения предназначены для проживания граждан, отнесенных к числу лиц, нуждающихся в специальной защите с предоставлением медицинских и социально – бытовых услуг.

Жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан предназначены для проживания граждан, отнесенных к числу определенных законом категорий граждан, нуждающихся в специальной социальной защите. Перечень данных категорий устанавливается законодательством РФ и ее субъектов.

Жилые помещения специализированного жилищного фонда предоставляются лицам, признанным в установленном законодательством порядке беженцами или вынужденными переселенцами.

3. Договор найма специализированного жилого помещения: понятие, предмет, основания изменения и прекращения

Договор найма специализированного жилого помещения – это соглашение, в соответствии с которым одна сторона – собственник специализированного жилого помещения (действующий от его имени уполномоченный орган государственной власти или уполномоченный орган местного самоуправления) или уполномоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне – гражданину (нанимателю) данное жилое помещение за плату во владение и пользование для временного проживания в нем.

Договор найма специализированного жилого помещения является типовым, заключается в письменной форме с обязательным указанием членов семьи нанимателя.

Договор найма специализированного жилого помещения может быть расторгнут:

- 1) в любое время по взаимному согласию сторон;
- 2) в любое время в одностороннем порядке по инициативе нанимателя;
- 3) по требованию наймодателя при неисполнении нанимателем и проживающими совместно с ним членами его семьи обязательств по договору;
- 4) в случаях, предусмотренных ст. 83 ЖК РФ (см. конспект лекции «Социальный наем жилого помещения»).

Договор найма специализированного жилого помещения прекращается:

- 1) в связи с утратой (разрушением) такого жилого помещения;
- 2) в связи с переходом права собственности на служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии, а также передача такого жилого помещения в хозяйственное ведение или оперативное управление другому юридическому лицу, за исключением случаев, если новый собственник такого жилого помещения или юридическое лицо, которому передано такое жилое помещение, является стороной трудового договора с работником – нанимателем такого жилого помещения;
- 3) по иным основаниям, предусмотренным ЖК РФ.

Литература:

Нормативно – правовые акты: 1, 2, 3

Основная: 1, 9, 20.

Дополнительная: 9, 31.

Контрольные вопросы:

1. Охарактеризуйте правовые особенности специализированного жилищного фонда РФ.
2. Охарактеризуйте правовой статус служебных жилых помещений, общежитий и жилых помещений маневренного жилищного фонда.
3. Раскройте предмет договора найма специализированного жилого помещения.
4. Охарактеризуйте основания изменения и прекращения договора найма специализированного жилого помещения.

ТЕМА 15. ВЫСЕЛЕНИЕ НАНИМАТЕЛЕЙ, СОБСТВЕННИКОВ И ИНЫХ ЛИЦ ИЗ ЗАНИМАЕМОГО ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Учебные вопросы:

1. Понятие «выселение из жилого помещения». Виды выселения из жилых помещений, занимаемых по договору социального найма.
2. Выселение из жилых помещений лиц, не являющихся нанимателями и собственниками занимаемых жилых помещений.
3. Выселение нанимателей и собственников жилых помещений за самовольное переустройство и (или) перепланировку жилого помещения.
4. Выселение собственника жилого помещения при обращении взыскания на жилое помещение по обязательствам перед кредиторами.
5. Выселение члена семьи собственника жилого помещения в случае прекращения семейных отношений.
6. Выселение граждан из занимаемых жилых помещений специализированного жилищного фонда, жилых помещений специализированных потребительских кооперативов.

1. Понятие «выселение из жилого помещения». Виды выселения из жилых помещений, занимаемых по договору социального найма

Выселение из жилого помещения является правовым последствием прекращения жилищных правоотношений, связанных с фактическим использованием жилого помещения.

Новый ЖК РФ значительно расширил перечень оснований выселения из занимаемого жилого помещения.

Выселения граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, может быть осуществлено:

- 1) с предоставлением других благоустроенных жилых помещений;
- 2) с предоставлением других жилых помещений;
- 3) без предоставления других жилых помещений;

Указанные виды выселения осуществляются только по решению суда.

Выселение граждан из жилых помещений с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма осуществляется в следующих случаях:

- 1) дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу;
- 2) жилое помещение подлежит переводу в нежилое помещение;
- 3) жилое помещение признано непригодным для проживания;
- 4) в результате проведения капитального ремонта или реконструкции дома жилое помещение не может быть сохранено или его общая площадь уменьшится, в результате чего проживающие в нем наниматель и члены его семьи могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, либо увеличится, в результате чего общая площадь занимаемого жилого помещения на одного члена семьи существенно превысит норму предоставления.

При проведении капитального ремонта или реконструкции, в случае, если указанные мероприятия невозможно произвести без выселения нанимателя, наймодатель обязан предоставить нанимателю и членам его семьи другое жилое помещение без расторжения договора социального найма жилого помещения, находящегося в указанном доме. Переселение осуществляется в жилое помещение маневренного фонда. Затраты на переселение как в жилое помещение маневренного фонда, так и обратно несет наймодатель. Если наниматель возражает против временного переселения, наймодатель может потребовать переселения в судебном порядке. Вместо жилого помещения маневренного жилищного фонда наймодатель с согласия нанимателя и членов его семьи может предоставить им в пользование другое благоустроенное жилое помещение с заключением договором социального найма.

Критериями благоустроенности жилого помещения являются:

1. равнозначность по размеру общей площади ранее занимаемому жилому помещению;
2. соответствие установленным требованиям;
3. нахождение в черте того населенного пункта, откуда осуществляется выселение;
4. благоустроенность применительно к условиям соответствующего населенного пункта.

Если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи до выселения занимали квартиру или не менее чем две комнаты,

наниматель имеет право на получение квартиры или на получение жилого помещения, состоящего из того же числа комнат, в коммунальной квартире.

Выселение с предоставлением других жилых помещений по договору социального найма осуществляется в случае, 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. Размер другого жилого помещения должен соответствовать размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие.

Выселение без предоставления другого жилого помещения осуществляется в случае, если наниматель и (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, разрушают его. При совершении указанных действий наймодатель обязан предупредить нанимателя и членов его семьи о необходимости устранить нарушения. При наличии разрушений жилого помещения наймодатель вправе назначить разумный срок для их устранения. Если наниматель жилого помещения и проживающие с ним члены его семьи после предупреждения наймодателя не устранят выявленных нарушений, виновные лица по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц выселяются без предоставления другого жилого помещения. Без предоставления другого жилого помещения могут быть выселены граждане, лишенные родительских прав, если совместное проживание этих граждан с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано судом невозможным.

2. Выселение из жилых помещений лиц, не являющихся нанимателями и собственниками занимаемых жилых помещений

Основаниями выселения граждан, не являющихся собственниками занимаемых жилых помещений, является утрата ими законных оснований пользования занимаемой жилой площадью. Указанные лица могут выступать в качестве субъектов обязательственных правоотношений, например, арендаторов, нанимателей по договору коммерческого найма, поднанимателей, пользователей по договору срочного безвозмездного пользования. Утратой законных оснований пользования жилыми помещениями

является в данном случае истечение срока действия, прекращение или расторжение договора.

Если данные граждане в срок, установленный собственником соответствующего жилого помещения, не освободят указанное жилое помещение, они подлежат выселению по требованию собственника на основании решения суда.

Временные жильцы обязаны покинуть жилое помещение не позднее чем через семь дней с момента предъявления требований нанимателей и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи или по истечению обусловленной с ними договоренностью. Временные жильцы выселяются на основании судебного решения, в случае отказа освободить жилое помещение.

3. Выселение нанимателей и собственников жилых помещений за самовольное переустройство и (или) перепланировку жилого помещения

Выселение нанимателя или собственника из занимаемого жилого помещения за самовольное переустройство и (или) перепланировку жилого помещения предусмотрено ст. 29 ЖК РФ.

Собственник или наниматель жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, обязаны привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок, в порядке который установлен органом, осуществляющим согласование перестройки и (или) перепланировки.

Если жилое помещение не будет приведено в исходное состояние в отведенный соответствующим органом срок, суд по иску последнего принимает следующее решение в зависимости от основания пользования жилым помещением:

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

2) в отношении нанимателя такого жилого помещения по договору социального найма о расторжении данного договора с возложением на собственника такого жилого помещения, являвшегося наймодателем по указанному договору, обязанности по приведению такого жилого помещения в прежнее состояние.

Соответствующий орган устанавливает для нового собственника жилого помещения новый срок для приведения жилого помещения в прежнее состояние. Если оно не будет приведено в прежнее состояние в указанный срок, такое жилое помещение подлежит продаже с публичных торгов.

4. Выселение собственника жилого помещения при обращении взыскания на жилое помещение по обязательствам перед кредиторами

Собственник жилого помещения может быть выселен вследствие обращения на принадлежащее ему жилое помещение взыскания по обязательствам перед кредиторами.

Таковыми, например, могут являться долги по договорам кредита, займа, ипотеки, долги, связанные продолжительным периодом неуплаты налогов, платежей за квартиру и коммунальные услуги и другие обязательственные отношения. Обращение взыскания по долгам собственника может быть обращено на долю должника в общем имуществе супругов, в состав которого входит совместно нажитое супругами в период брака жилое помещение. Обращение взыскания в указанных случаях осуществляется в соответствии с нормами гражданского законодательства в судебном порядке. Решение о выселении собственника принимается судом. Лицам, утратившим жилые помещения в результате обращения взыскания, предоставляются жилые помещения из состава маневренного жилищного фонда, если на момент обращения взыскания такие жилые помещения являлись для них единственными.

5. Выселение члена семьи собственника жилого помещения в случае прекращения семейных отношений

Выселение членов семьи собственника жилого помещения в случае прекращения семейных отношений принципиальная новелла жилищного законодательства. В соответствии с ч.ч. 4, 5 ст. 31 ЖК РФ в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи. Если у бывшего члена семьи собственника жилого помещения отсутствуют основания приобретения или осуществления права пользования иным жилым

помещением, а также если имущественное положение бывшего члена семьи собственника жилого помещения и другие заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют ему обеспечить себя иным жилым помещением, право пользования жилым помещением, принадлежащим указанному собственнику, может быть сохранено за бывшим членом его семьи на определенный срок на основании решения суда. Суд может обязать собственника жилого помещения обеспечить иным жилым помещением бывшего супруга и других членов его семьи, в пользу которых собственник исполняет алиментные обязательства.

По истечении указанного срока соответствующее право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи. До истечения установленного срока право пользования жилым помещением прекращается в связи с прекращением права собственности на данное жилое помещение этого собственника или по решению суда, если отпали основания для сохранения такого права.

В случае, если гражданин, пользующийся жилым помещением на основании решения суда, принятого по основаниям ч. 4 статьи 31 Жилищного кодекса, или на основании завещательного отказа, использует это жилое помещение не по назначению, систематически нарушает права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращается с жилым помещением, допуская его разрушение, собственник жилого помещения вправе предупредить данного гражданина о необходимости устранить нарушения. Если указанные нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, собственник жилого помещения также вправе назначить данному гражданину разумный срок для проведения ремонта жилого помещения. В случае, если данный гражданин после предупреждения собственника жилого помещения продолжает нарушать права и законные интересы соседей, использовать жилое помещение не по назначению или без уважительных причин не проведет необходимый ремонт, данный гражданин по требованию собственника жилого помещения подлежит выселению на основании решения суда.

6. Выселение граждан из занимаемых жилых помещений специализированного жилищного фонда, жилых помещений специализированных потребительских кооперативов

Основаниями выселения граждан из занимаемых жилых помещений специализированного жилищного фонда являются расторжение или прекращение договора найма специализированных жилых помещений. В случае отказа освободить такие жилые помещения, указанные граждане подлежат выселению в судебном порядке без предоставления других жилых помещений.

Не могут быть выселены из занимаемых служебных жилых помещений и жилых помещений в общежитиях без предоставления других жилых помещений не являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и состоящие на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях:

1) члены семьи военнослужащих, должностных лиц, сотрудников органов внутренних дел, органов Федеральной службы безопасности, таможенных органов Российской Федерации, органов государственной противопожарной службы, органов по контролю за оборотом наркотических и психотропных веществ, учреждений и органов уголовно – исполнительной системы, погибших (умерших) или пропавших без вести при исполнении обязанностей военной службы или служебных обязанностей;

2) пенсионеры по старости;

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

4) инвалиды I и II групп, инвалидность которых наступила вследствие трудового увечья по вине работодателя, инвалиды I или II групп, инвалидность которых наступила вследствие профессионального заболевания в связи с исполнением трудовых обязанностей, инвалиды из числа военнослужащих, ставших инвалидами I или II групп вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при исполнении обязанностей военной службы либо вследствие заболевания, связанного с исполнением обязанностей военной службы;

Данным категориям лиц предоставляются жилые помещения, которые должны находиться в черте соответствующего населенного пункта.

Член жилищного кооператива, исключенный из него по основаниям невыплаты паевого взноса, или в связи с грубым неисполнением без уважительных причин своих обязанностей, предусмотренных Жилищным кодексом или Уставом, а также члены его семьи утрачивают право пользования жилым помещением в доме жилищного кооператива. Данные лица обязаны освободить данное жилое помещение в течение двух месяцев со дня принятия кооперативом решения об исключении такого члена из жилищного кооператива.

В случае отказа освободить жилое помещение вышеуказанные граждане подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Литература:

Нормативно – правовые акты: 1, 3.

Основная: 1, 9, 20.

Дополнительная: 3, 19, 25.

Контрольные вопросы:

1. Что такое «выселение из жилого помещения»?
2. Какие существуют виды выселения из жилых помещений, занимаемых по договору социального найма?
3. Раскройте правовой механизм выселения нанимателей и собственников жилых помещений за самовольное переустройство и (или) перепланировку жилого помещения.
4. Раскройте правовой механизм выселения собственника жилого помещения при обращении взыскания на жилое помещение по обязательствам перед кредиторами.

ТЕМА 16. ПРАВОВОЙ СТАТУС СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫХ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ КООПЕРАТИВОВ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ

Учебные вопросы:

1. Правовые условия создания, реорганизации и ликвидации ЖК (ЖСК).
2. Устав жилищного кооператива.
3. Органы управления жилищным кооперативом.
4. Правовой статус членов жилищного кооператива.
5. Основания прекращения членства в жилищном кооперативе.
6. Особенности наследования пая умершего члена жилищного кооператива.
7. Возврат паевого взноса члену жилищного кооператива, исключенному из жилищного кооператива.
8. Правовой статус жилищно-накопительных кооперативов.
9. Правовое положение членов ЖНК.
10. Основания прекращения членства в ЖНК.
11. Устав жилищно-накопительного кооператива.
12. Органы управления жилищно-накопительного кооператива.
13. Государственный контроль за деятельностью жилищно-накопительных кооперативов.

1. Правовые условия создания, реорганизации и ликвидации ЖК (ЖСК)

Жилищным и жилищно-строительным кооперативом (далее – жилищный кооператив, ЖК, ЖСК) является юридическое лицо, созданное в организационно – правовой форме потребительского кооператива, на основе добровольного объединения (членства) граждан и (или) юридических лиц в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме.

ЖСК (ЖК) считается созданным с момента государственной регистрации юридического лица в соответствии с нормами российского законодательства.

Право на вступление в жилищные кооперативы имеют граждане, достигшие возраста шестнадцати лет, и (или) юридические лица.

При создании ЖСК (ЖК) необходимо соблюдать следующие условия:

1. количество членов жилищного кооператива не может быть менее чем пять, но не должно превышать количества жилых помещений в строящемся или приобретаемом кооперативом многоквартирном доме;

2. решение об организации жилищного кооператива принимается собранием учредителей, которыми являются лица, желающие организовать кооператив.

Решение собрания учредителей об организации жилищного кооператива и об утверждении его устава считается принятым при условии, если за это решение проголосовали учредители.

Жилищный кооператив по решению общего собрания его членов (конференции) может быть преобразован в товарищество собственников жилья.

Жилищный кооператив может быть ликвидирован по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством.

2. Устав жилищного кооператива

Устав жилищного кооператива содержит следующие сведения:

1. наименование кооператива и место его нахождения;
2. предмет и цели деятельности;
3. порядок вступления в члены кооператива и выхода из него;
4. размер вступительных и паевых взносов, порядок выдачи паевого взноса при выходе из кооператива;
5. ответственность за нарушение обязательств по внесению паевых взносов;
6. состав и компетенцию органов управления кооператива и органов контроля за деятельностью кооператива;
7. порядок принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов;
8. порядок покрытия членами кооператива понесенных им убытков;
9. порядок реорганизации и ликвидации кооператива;
10. другие сведения, не противоречащие ЖК РФ.

3. Органы управления жилищным кооперативом

Органами управления жилищного кооператива являются:

- 1) общее собрание членов жилищного кооператива;
- 2) конференция, если число участников общего собрания членов жилищного кооператива более пятидесяти и это предусмотрено уставом жилищного кооператива;
- 3) правление жилищного кооператива и председатель правления жилищного кооператива.

Высшим органом управления жилищного кооператива является общее собрание членов кооператива (конференция), созывается в порядке, установленном уставом кооператива.

Компетенция общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) определяется уставом.

Общее собрание членов жилищного кооператива является правомочным, если на нем присутствует более пятидесяти процентов членов кооператива.

Решение общего собрания членов жилищного кооператива оформляется протоколом и считается принятым при условии, если за него проголосовало более половины членов жилищного кооператива, присутствовавших на таком общем собрании, а по вопросам, указанным в уставе жилищного кооператива, - более трех четвертей членов жилищного кооператива, присутствовавших на таком общем собрании. Принятые на законных основаниях решения являются обязательными для всех членов кооператива.

Общее собрание членов жилищного кооператива избирает органы управления жилищного кооператива и органы контроля за его деятельностью.

Правление жилищного кооператива избирается из числа членов жилищного кооператива общим собранием членов жилищного кооператива (конференцией). Количество членов правления, срок его действия определяются уставом кооператива.

Порядок деятельности правления жилищного кооператива и порядок принятия им решений устанавливаются уставом и внутренними документами кооператива (положением, регламентом или иным документом кооператива).

Правление жилищного кооператива:

1. осуществляет руководство текущей деятельностью кооператива;

2. избирает из своего состава председателя правления жилищного кооператива на срок, определенный его уставом;

3. осуществляет иные полномочия, не отнесенные уставом кооператива к компетенции общего собрания членов кооператива.

Правление жилищного кооператива подотчетно общему собранию членов кооператива (конференции).

Председатель правления жилищного кооператива:

1) обеспечивает выполнение решений правления кооператива;

2) без доверенности действует от имени кооператива, в том числе представляет его интересы и совершает сделки;

3) осуществляет иные полномочия, не отнесенные ЖК РФ или уставом кооператива к компетенции общего собрания членов кооператива (конференции) или правления кооператива.

Ревизионная комиссия (ревизор) кооператива действует на основании устава кооператива, избирается общим собранием членов кооператива (конференцией) на срок не более чем три года. Количество членов ревизионной комиссии жилищного кооператива определяется уставом кооператива. Члены ревизионной комиссии одновременно не могут являться членами правления жилищного кооператива, а также занимать иные должности в органах управления жилищного кооператива.

Ревизионная комиссия жилищного кооператива из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

Ревизионная комиссия (ревизор) жилищного кооператива:

1) в обязательном порядке проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности жилищного кооператива не реже одного раза в год;

2) представляет общему собранию членов кооператива (конференции) заключение о бюджете жилищного кооператива, годовом отчете и размерах обязательных платежей и взносов;

3) отчитывается перед общим собранием членов кооператива (конференцией) о своей деятельности.

4. Правовой статус членов жилищного кооператива

Членами жилищного кооператива с момента его государственной регистрации в качестве юридического лица становятся лица, проголосовавшие за организацию жилищного кооператива.

Члены жилищно-строительного кооператива своими средствами

участвуют в строительстве, реконструкции и содержании многоквартирного дома.

Гражданин или юридическое лицо, желающие стать членом жилищного кооператива, подают в правление жилищного кооператива заявление о приеме в члены ЖК (ЖСК).

Правление кооператива в течение месяца рассматривает заявление о приеме в члены жилищного кооператива, которое в дальнейшем подлежит утверждению решением общего собрания членов жилищного кооператива (конференции).

Гражданин или юридическое лицо приобретает статус члена жилищного кооператива с момента уплаты вступительного взноса после утверждения решения о приеме в члены жилищного кооператива общим собранием членов кооператива (конференцией).

Членам ЖСК (ЖК) предоставляются жилые помещения на основании решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) в соответствии с размером внесенного паевого взноса.

Решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) являются основанием вселения в жилые помещения в домах жилищного кооператива. Членство в жилищном кооперативе является основанием владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения жилым помещением. Порядок и условия внесения паевого взноса членом жилищного кооператива определяются уставом жилищного кооператива. Пай может являться как собственностью члена ЖСК (ЖК), так и нескольких лиц (физических и юридических). Например, супруг члена ЖК (ЖСК) может иметь право на часть пая в случае, если пай является общей, совместно нажитой собственностью супругов в период брака.

Раздел жилого помещения в доме жилищного кооператива между лицами, имеющими право на пай, допускается:

1. если каждому из таких лиц может быть выделено изолированное жилое помещение;
2. имеется техническая возможность переустройства и (или) перепланировки неизолированных помещений в изолированные жилые помещения.

Споры о разделе жилого помещения в доме жилищного кооператива разрешаются в судебном порядке.

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.

Правом на сдачу в наем освободившегося жилого помещения имеет также жилищный кооператив в порядке, установленном уставом кооператива.

Указанные жилые помещения до сдачи в наем должны являться незанятыми жильцами, вследствие их исключения или выхода из членов кооператива.

Сдача в наем жилого помещения кооперативом прекращается приемом в его состав новых членов и вселения в предоставленную квартиру (комнату).

Сдача внаем жилого помещения в доме жилищного кооператива осуществляется по правилам, предусмотренным для поднаема жилого помещения, предоставленного по договору социального найма.

Член жилищного кооператива приобретает право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме в случае выплаты паевого взноса полностью.

В случае полной выплаты паевого взноса хотя бы одним членом ЖСК (ЖК) на отношения собственности в многоквартирном доме распространяются положения, установленные ЖК РФ для товариществ собственников жилья.

5. Основания прекращения членства в жилищном кооперативе

Членство в жилищном кооперативе прекращается в следующих случаях:

- 1) выхода члена кооператива;
- 2) исключения члена кооператива;
- 4) ликвидации юридического лица, являющегося членом кооператива;
- 5) ликвидации жилищного кооператива;
- 6) смерти гражданина, являющегося членом жилищного кооператива.

Заявление члена жилищного кооператива о добровольном выходе из жилищного кооператива рассматривается в порядке, предусмотренном уставом жилищного кооператива.

Член жилищного кооператива может быть исключен из жилищного кооператива на основании решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) в случае грубого неисполнения этим членом без уважительных причин своих обязанностей, установленных Жилищным кодексом РФ или уставом жилищного кооператива.

В случае смерти члена жилищного кооператива его наследники имеют право на вступление в члены данного жилищного кооператива по решению общего собрания членов жилищного кооператива (конференции).

6. Особенности наследования пая умершего члена жилищного кооператива

В случае смерти члена жилищного кооператива преимущественное право на вступление в члены жилищного кооператива имеет его супруг при условии, что этот супруг имеет право на часть пая.

Наследник члена жилищного кооператива, имеющий право на часть пая и проживавший совместно с наследодателем, имеет преимущественное право на вступление в члены жилищного кооператива в случае, если у супруга наследодателя такое право отсутствует или супруг отказался от вступления в члены жилищного кооператива.

Наследник члена жилищного кооператива, не проживавший совместно с наследодателем, имеет преимущественное право на вступление в члены жилищного кооператива в случае, если вышеуказанные наследники отсутствуют или отказались от своего преимущественного права на вступление в члены жилищного кооператива.

Член семьи, проживавший совместно с наследодателем и не являющийся его наследником, имеет преимущественное право на вступление в члены жилищного кооператива при условии внесения им паевого взноса, отсутствия вышеуказанных наследников, а также в случае, если супруг или проживавшие совместно с наследодателем другие наследники члена жилищного кооператива не имеют

преимущественного права на вступление в члены жилищного кооператива либо откажутся от вступления в члены жилищного кооператива.

7. Возврат паевого взноса члену жилищного кооператива, исключенному из жилищного кооператива

Члену жилищного кооператива, не выплатившему полностью паевого взноса и исключенному из жилищного кооператива, выплачивается сумма его пая. Срок выплаты пая предусмотрен в уставе кооператива, но не может превышать двух месяцев со дня принятия ЖСК (ЖК) решения об исключении члена кооператива.

В случае сноса дома по основаниям, предусмотренным Жилищным кодексом, к выселяемым из него членам жилищного кооператива, полностью выплатившим пай, и проживающим совместно с ними членам их семей применяются правила, установленные для собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

К членам ЖСК, не выплатившим пай в полном объеме, и совместно проживающим с ними членам их семей, в случае сноса дома, применяются правила предоставления жилого помещения для лиц, занимающих жилые помещения по договору социального найма.

Жилищные и жилищно - строительные кооперативы, в которых все его члены полностью внесли паевые взносы за предоставленные этими кооперативами жилые помещения, подлежат до 1 января 2007 года преобразованию в товарищество собственников жилья или ликвидации. По истечении этого срока такие непреобразованные кооперативы подлежат ликвидации в судебном порядке по требованию органа, осуществляющего государственную регистрацию юридических лиц.

8. Правовой статус жилищно-накопительных кооперативов

Кроме жилищных и жилищно-строительных кооперативов, в жилищной сфере функционирует также жилищно-накопительные кооперативы.

Деятельность жилищно-накопительных кооперативов регламентируется Федеральным законом «О жилищных накопительных кооперативах» от 30 декабря 2004 года № 215-ФЗ.

Жилищный накопительный кооператив (далее также – кооператив, ЖНК) - потребительский кооператив, созданный как добровольное

объединение граждан на основе членства в целях удовлетворения потребностей членов кооператива в жилых помещениях путем объединения членами кооператива паевых взносов.

Кооператив имеет в собственности обособленное имущество, учитываемое на его самостоятельном балансе, от своего имени может приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде. Имущество кооператива образуется за счет паевых и иных взносов членов кооператива, доходов, полученных кооперативом от осуществляемой им предпринимательской деятельности, которая служит достижению целей, ради которых кооператив создан, и соответствует этим целям, добровольных пожертвований и иных не запрещенных законом источников.

Кооператив может быть добровольно или принудительно реорганизован. Реорганизация кооператива может быть осуществлена в форме слияния, присоединения, разделения, выделения или преобразования.

Жилищный накопительный кооператив может быть преобразован только в жилищный кооператив, жилищно-строительный кооператив или в товарищество собственников жилья. Жилищный накопительный кооператив может быть преобразован в юридическое лицо иной организационно-правовой формы только в случаях, предусмотренных федеральными законами.

В случае, если число членов кооператива превысит предел, установленный вышеуказанным Федеральным законом от 30.12.2004г. № 215 -ФЗ, кооператив подлежит принудительной реорганизации в судебном порядке в форме разделения или выделения по требованию федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление государственной регистрации юридических лиц, или федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по контролю и надзору в сфере финансовых рынков.

Кооператив может быть ликвидирован добровольно или по решению суда в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, с учетом требований федеральных законов и устава кооператива. Ликвидация кооператива влечет за собой прекращение его деятельности без перехода прав и обязанностей кооператива в порядке правопреемства к другим лицам.

Органом кооператива, правомочным принимать решения о добровольной ликвидации кооператива и о назначении ликвидационной комиссии, является общее собрание членов кооператива.

Кооператив вправе при осуществлении деятельности по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений:

1) привлекать и использовать денежные средства граждан на приобретение жилых помещений;

2) вкладывать имеющиеся у него денежные средства в строительство жилых помещений (в том числе в многоквартирных домах), а также участвовать в строительстве жилых помещений в качестве застройщика или участника долевого строительства;

1) приобретать жилые помещения;

2) привлекать заемные денежные средства.

Доходы, полученные кооперативом от осуществляемой им предпринимательской деятельности:

1) направляются в резервный фонд кооператива для достижения размера, определенного уставом кооператива в соответствии с вышеуказанным Федеральным законом от 30.12.2004г. № 215 – ФЗ;

2) распределяются между членами кооператива пропорционально их паям путем зачисления соответствующих сумм в счет паевых взносов.

Кооперативу запрещено:

1) выдавать займы физическим или юридическим лицам;

2) дарить жилые помещения;

3) передавать жилые помещения в безвозмездное пользование;

4) выступать поручителем своих членов и третьих лиц, а также каким-либо иным способом обеспечивать исполнение обязательств указанными лицами;

5) вносить свое имущество в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных товариществ и обществ, паевой фонд производственных кооперативов и иным способом участвовать своим имуществом в формировании имущества юридических лиц, за исключением участия в формировании имущества саморегулируемых организаций жилищных накопительных кооперативов.

6) принимать на себя обязательства, в том числе с отсрочкой или рассрочкой их исполнения, об уступке прав требований, полностью

или частично прощать долг, совершать иные действия, которые могут привести к причинению убытков кооперативу или ухудшению финансовой устойчивости его деятельности.

9. Правовое положение членов ЖНК

Членом ЖНК может быть гражданин, достигший возраста шестнадцати лет. Это обстоятельство является одним из правовых отличий статуса ЖНК от статуса ЖСК (ЖК), членами которых могут являться юридические лица. Прием гражданина в члены кооператива осуществляется на основании его заявления в письменной форме в порядке, установленном указанным Федеральным законом и уставом кооператива.

ЖНК обязан вести реестр членов кооператива, в котором должны содержаться следующие сведения:

- 1) фамилия, имя, отчество члена кооператива;
- 2) паспортные данные или данные иного удостоверяющего личность члена кооператива документа;
- 3) почтовый адрес, номера телефонов, адрес электронной почты члена кооператива;
- 4) форма участия в деятельности кооператива;
- 5) иные предусмотренные уставом кооператива сведения.

Для ЖК (ЖСК) ведение реестра членов кооператива не предусмотрено. Число членов кооператива не может быть менее чем пятьдесят человек и более чем пять тысяч человек, если законодательством не установлена иная численность. Минимальная численность ЖСК (ЖК) составляет пять членов.

Членство в кооперативе возникает после внесения соответствующих сведений о гражданине, подавшем заявление о приеме в члены кооператива, в единый государственный реестр юридических лиц в порядке, предусмотренном вышеуказанным Федеральным законом от 30.12.2004г. № 215 -ФЗ и Федеральным законом от 8 августа 2001 года № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» со дня внесения гражданином вступительного членского взноса и первого платежа в счет паевого взноса.

Член кооператива несет ответственность по своим обязательствам перед кооперативом по основаниям и в порядке, которые предусмотрены федеральными законами.

Члены кооператива несут риск убытков, связанных с деятельностью кооператива, в пределах своих паенакоплений.

Члены кооператива несут ответственность перед кооперативом за нарушение обязательств по внесению паевых и иных взносов. Размер неустойки за нарушение обязательств по внесению этих взносов определяется уставом кооператива и не может превышать одну трехсотую действующей на день уплаты неустойки ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки внесения взносов.

Кооператив действует на основании устава, который утверждается общим собранием членов кооператива. Изменения в устав кооператива вносятся по решению общего собрания членов кооператива.

Члены кооператива имеют право:

- 1) участвовать в управлении кооперативом и быть избранными в его органы;
- 2) пользоваться всеми услугами, предоставляемыми кооперативом;
- 3) выбирать форму участия в деятельности кооператива;
- 4) давать согласие на приобретение или строительство кооперативом жилого помещения в соответствии с требованиями, указанными в заявлении члена кооператива, и с учетом выбранной им формы участия в деятельности кооператива;
- 5) получить от кооператива в пользование жилое помещение;
- 6) пользоваться льготами, предусмотренными для членов кооператива уставом кооператива, и решениями органов кооператива, принятыми в пределах их компетенции;
- 7) участвовать в распределении доходов, полученных кооперативом от осуществляемой им предпринимательской деятельности;
- 8) получать от органов кооператива информацию о деятельности кооператива в порядке и в объеме, которые предусмотрены вышеуказанным Федеральным законом и уставом кооператива;
- 9) передавать пай другому члену кооператива или третьему лицу, которому кооперативом не может быть отказано в приеме в члены кооператива;
- 10) завещать пай;

11) получить при прекращении членства в кооперативе действительную стоимость пая;

12) обжаловать в судебном порядке решения общего собрания членов кооператива и правления кооператива;

13) получить жилое помещение в собственность;

14) приобретать иные права, предусмотренные федеральными законами и уставом кооператива.

15) вправе предъявлять требования к кооперативу, касающиеся качества жилого помещения, передаваемого в пользование и после внесения паевого взноса в полном размере в собственность члену кооператива, а также качества выполняемых работ и оказываемых за счет паевых и иных взносов услуг.

Члены кооператива обязаны:

1) соблюдать устав кооператива, выполнять решения, принятые органами кооператива в пределах их компетенции, исполнять обязанности и нести ответственность;

2) своевременно вносить паевые и иные взносы в порядке, предусмотренном уставом кооператива и решениями, принятыми правлением кооператива в пределах его компетенции;

3) не препятствовать осуществлению прав и исполнению обязанностей другими членами кооператива и органами кооператива;

4) исполнять иные обязанности, предусмотренные федеральными законами и уставом кооператива.

10. Основания прекращения членства в ЖНК

Членство в кооперативе прекращается в случае:

1) добровольного выхода из кооператива;

2) исключения члена кооператива из кооператива;

3) передачи пая другому члену кооператива или третьему лицу;

4) смерти члена кооператива, объявления его умершим в установленном федеральным законом порядке;

5) обращения взыскания на пай;

6) внесения членом кооператива паевого взноса в полном размере и передачи соответствующего жилого помещения в собственность члена кооператива, если у члена кооператива нет других паенакоплений и иное не предусмотрено уставом кооператива;

7) ликвидации кооператива, в том числе в связи с его банкротством.

В случае смерти члена кооператива его наследник имеет право быть принятым в члены кооператива. В случае, если пай умершего члена кооператива перешел к нескольким наследникам, наследник, который имеет право быть принятым в члены кооператива, определяется соглашением между наследниками или решением суда. В случае, если ни один из наследников не воспользовался правом быть принятым в члены кооператива, кооператив выплачивает наследникам доли действительной стоимости пая, причитающиеся им в соответствии с наследственными долями. Наследник, не ставший членом кооператива, имеет право на получение от наследника, ставшего членом кооператива, соразмерной своей наследственной доле компенсации доли действительной стоимости пая, в том числе выплаты соответствующей денежной суммы. Срок выплаты компенсации определяется соглашением между наследниками или при отсутствии такого соглашения судом, но не может превышать один год со дня открытия наследства.

В случае добровольного выхода из кооператива и исключения из членов кооператива выбывший член кооператива вправе получить действительную стоимость пая.

Членство в кооперативе прекращается со дня внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр юридических лиц в порядке, предусмотренном вышеуказанными Федеральным законом от 30.12. 2004 г. №215 – ФЗ и от 08.08.2000г. № 129 –ФЗ. Основанием для внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр юридических лиц является решение уполномоченного уставом кооператива органа кооператива, а в случае исключения члена кооператива из кооператива или обращения взыскания на пай члена кооператива - решение или определение суда.

Член кооператива может быть исключен в судебном порядке из кооператива на основании решения общего собрания членов кооператива в случае:

- 1) неоднократного неисполнения обязанностей, установленных вышеуказанным Федеральным законом и (или) уставом кооператива, либо невозможности осуществления кооперативом своей деятельности или существенного затруднения ее осуществления в результате действий (бездействия) члена кооператива;

2) систематического нарушения порядка внесения паевого и иных взносов.

Под систематическим нарушением порядка внесения паевого и иных взносов признается:

1) нарушение сроков внесения взносов или их недоплата более трех раз в течение двенадцати месяцев, даже если каждая просрочка или размер каждой недоплаты незначительны;

2) либо однократная просрочка внесения паевого и иных взносов в течение более чем три месяца.

11. Устав жилищно-накопительного кооператива

Устав ЖНК должен предусматривать:

1) наименование кооператива и место его нахождения;

2) предмет и цели деятельности кооператива;

3) порядок приема в члены кооператива и прекращения членства в кооперативе, в том числе порядок исключения члена кооператива из кооператива;

4) порядок определения размера, состав и порядок внесения паевых и иных взносов;

5) ответственность членов кооператива за нарушение обязательств по внесению паевых и иных взносов;

6) порядок выплаты члену кооператива действительной стоимости пая при прекращении членства в кооперативе;

7) права и обязанности членов кооператива;

8) права и обязанности кооператива перед своими членами;

9) структуру и компетенцию органов кооператива, порядок их создания, порядок принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов;

10) источники формирования и порядок использования имущества кооператива;

11) фонды, создаваемые кооперативом;

12) порядок покрытия членами кооператива понесенных кооперативом убытков;

13) порядок предоставления органами кооператива информации членам кооператива и ответственность за ее непредоставление;

14) порядок проведения очередных и внеочередных внешних проверок финансовой деятельности кооператива;

- 15) сведения о филиалах и представительствах кооператива;
- 16) порядок реорганизации и ликвидации кооператива;
- 17) иные не противоречащие законодательству Российской Федерации положения, регулирующие создание и деятельность кооператива и его органов, в том числе ограничение участия близких родственников в деятельности органов кооператива.

12. Органы управления жилищно-накопительного кооператива

Органами кооператива являются:

- 1) общее собрание членов кооператива – высший орган кооператива;
- 2) правление кооператива;
- 3) ревизионная комиссия (ревизор) кооператива;
- 4) исполнительные органы кооператива.

В соответствии с уставом кооператива могут быть предусмотрены другие органы.

Срок полномочий правления кооператива истекает в день проведения годового общего собрания членов кооператива. Полномочия членов правления кооператива и членов ревизионной комиссии (ревизора) кооператива могут быть прекращены досрочно решением внеочередного общего собрания членов кооператива.

Кооператив обязан проводить годовое общее собрание членов кооператива ежегодно. Годовое общее собрание членов кооператива проводится в сроки, устанавливаемые уставом кооператива, но не ранее чем через два месяца и не позднее чем через шесть месяцев после окончания очередного финансового года. На годовом общем собрании членов кооператива должны решаться вопросы об избрании правления кооператива, об утверждении годового отчета кооператива и о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности кооператива. Проводимые помимо годового общего собрания членов кооператива общие собрания членов кооператива являются внеочередными.

Каждый член кооператива имеет на общем собрании членов кооператива один голос. Член кооператива может действовать через своего представителя, который действует на основании доверенности. Один представитель может представлять не более двух членов кооператива в кооперативе с числом членов кооператива до пятисот человек и не более пяти членов кооператива в кооперативе, число членов которого составляет пятьсот человек и более.

Созыв и проведение годового общего собрания членов кооператива и внеочередного общего собрания членов кооператива осуществляются правлением кооператива.

К исключительной компетенции общего собрания членов кооператива относятся:

1) утверждение устава кооператива, внесение изменений и дополнений в устав кооператива или утверждение устава кооператива в новой редакции;

2) утверждение внутренних документов кооператива, регулирующих деятельность органов кооператива;

3) утверждение положения (регламента) о порядке формирования паевого фонда кооператива и его использования кооперативом;

4) принятие решения о реорганизации или ликвидации кооператива, а также назначение ликвидационной комиссии и утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

5) избрание и досрочное прекращение полномочий членов правления кооператива, членов ревизионной комиссии (ревизора) кооператива, а также рассмотрение отчетов об их деятельности;

6) избрание или назначение исполнительных органов кооператива (единоличного исполнительного органа, управляющей организации или управляющего, а также членов коллегиального исполнительного органа кооператива), досрочное прекращение их полномочий, если уставом кооператива решение этих вопросов не отнесено к компетенции правления кооператива;

7) утверждение форм участия в деятельности кооператива;

8) определение максимальной стоимости жилого помещения, которое может быть приобретено или построено кооперативом;

9) утверждение предельных размеров расходования средств на обеспечение деятельности кооператива;

10) утверждение годового отчета кооператива и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности кооператива;

11) утверждение аудиторского заключения о достоверности бухгалтерской (финансовой) отчетности кооператива по итогам финансового года;

12) определение порядка формирования фондов кооператива, за исключением паевого фонда кооператива, и их использования, утверждение отчетов об использовании фондов кооператива;

13) утверждение приходно-расходных смет, сметы расходов на содержание кооператива и отчетов об их исполнении.

Решение общего собрания членов кооператива по вопросу, поставленному на голосование, принимается большинством голосов членов кооператива, принимающих участие в общем собрании членов кооператива, за исключением вопросов 1- 4, решения по которым принимаются двумя третями голосов членов кооператива, принимающих участие в общем собрании членов кооператива.

Кроме вышеуказанных функций, общее собрание членов кооператива принимает решение о совершении крупных сделок, совершаемых кооперативом. Так, кооператив не вправе совершать сделки по отчуждению находящихся в собственности кооператива жилых помещений, в том числе по обмену жилых помещений, переданных в пользование членам кооператива, другие сделки, влекущие за собой уменьшение имущества кооператива, а также сделки по сдаче жилых помещений внаем или в аренду либо в залог (ипотеку).

Член кооператива вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием членов кооператива с нарушением требований закона. Такое заявление может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда член кооператива узнал или должен был узнать о принятом общим собранием членов кооператива решении.

Внеочередное общее собрание членов кооператива созывается по инициативе правления кооператива, по требованию ревизионной комиссии (ревизора) кооператива, исполнительных органов кооператива или по требованию членов кооператива, составляющих не менее десяти процентов от общего числа членов кооператива на день предъявления требования о созыве внеочередного общего собрания членов кооператива. Уставом кооператива может быть предусмотрено меньшее число членов кооператива, имеющих право на созыв внеочередного общего собрания членов кооператива.

Внеочередное собрание членов ЖНК подлежит обязательному созыву в случае выявления убытков кооператива, которые превышают сумму, равную двадцати пяти процентам паевого фонда кооператива. Внеочередное собрание в данном случае созывается по инициативе ревизионной комиссии (ревизора) кооператива или исполнительных органов кооператива и должно быть проведено в течение сорока пяти дней со дня предъявления соответствующего требования.

Решение общего собрания членов кооператива может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия членов кооператива для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) посредством проведения заочного голосования.

Кворум общего собрания членов кооператива, при котором решения считаются принятыми, составляет не менее пятидесяти процентов от общего числа членов кооператива или их представителей.

В кооперативе, число членов которого превышает пятьсот человек, общее собрание членов кооператива в соответствии с уставом кооператива может проводиться в форме собрания уполномоченных.

Правление кооператива осуществляет руководство деятельностью кооператива в периоды между общими собраниями членов кооператива.

Количественный состав правления кооператива определяется уставом кооператива или решением общего собрания членов кооператива, но не может быть менее трех человек.

К компетенции правления кооператива относятся следующие вопросы:

- 1) прием в члены кооператива и прекращение членства в кооперативе, если уставом кооператива решение этих вопросов не отнесено к компетенции иных органов кооператива;
- 2) созыв и проведение годового общего собрания членов кооператива и внеочередного общего собрания членов кооператива, за исключением случаев, предусмотренных законом;
- 3) избрание или назначение исполнительных органов кооператива (единоличного исполнительного органа, управляющей организации или управляющего, а также членов коллегиального исполнительного органа кооператива), досрочное прекращение их полномочий, если уставом кооператива это отнесено к компетенции правления кооператива;
- 4) контроль за деятельностью исполнительных органов кооператива;
- 5) предварительное утверждение форм участия в деятельности кооператива;
- 6) утверждение порядка передачи жилого помещения в

пользование члену кооператива после внесения им в течение установленного периода части паевого взноса в соответствии с выбранной формой участия в деятельности кооператива;

7) предварительное утверждение годового отчета кооператива и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности кооператива;

8) предварительное утверждение аудиторского заключения;

9) утверждение аудитора кооператива и условий договора с ним, а также принятие решения о расторжении такого договора;

10) утверждение оценщика и условий договора с ним, а также принятие решения о расторжении такого договора;

11) принятие решений о создании филиалов и об открытии представительств кооператива;

12) одобрение договоров займа и кредитных договоров;

13) иные предусмотренные вышеуказанным Федеральным законом от 30.12.2004г. № 215 –ФЗ и (или) уставом кооператива вопросы.

Правление кооператива в любое время имеет право потребовать от исполнительных органов кооператива отчет о деятельности кооператива, а также имеет право знакомиться с документами бухгалтерского учета и бухгалтерской (финансовой) отчетности кооператива.

Решения правления принимаются простым большинством голосов от общего числа членов правления и оформляются в виде протоколов заседаний правления кооператива. Протоколы заседаний правления кооператива подписываются председателем правления кооператива и секретарем заседания правления кооператива.

Ревизионная комиссия кооператива создается для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью кооператива. Уставом кооператива определяется компетенция и срок полномочий ревизионной комиссии (ревизора) кооператива, а также количественный состав ревизионной комиссии кооператива. Члены ревизионной комиссии (ревизор) кооператива не могут совмещать свою деятельность с работой в кооперативе по трудовому договору.

Исполнительные органы кооператива осуществляют руководство текущей деятельностью кооператива. Он может быть создан в форме:

1. единоличного исполнительного органа кооператива (директора);

2. коллегиального исполнительного органа кооператива (дирекции).

Вторая форма исполнительного органа кооператива является обязательной для кооператива с числом участников более 500.

Исполнительные органы кооператива подотчетны правлению кооператива и общему собранию членов кооператива. В кооперативе, число членов которого превышает пятьсот человек, образование коллегиального исполнительного органа кооператива является обязательным.

К компетенции исполнительных органов кооператива относятся все вопросы руководства текущей деятельностью кооператива, кроме тех, которые отнесены к компетенции общего собрания членов кооператива и правления кооператива. Исполнительные органы кооператива реализуют выполнение решений общего собрания членов кооператива и правления кооператива. По решению общего собрания членов кооператива полномочия единоличного исполнительного органа кооператива могут быть переданы коммерческой организации (управляющей организации) или индивидуальному предпринимателю (управляющему). Решение о передаче полномочий единоличного исполнительного органа кооператива управляющей организации или управляющему принимается общим собранием членов кооператива только по предложению правления кооператива.

Кооператив за счет взносов членов кооператива обязан формировать резервный фонд, средства которого могут использоваться только для обеспечения непредвиденных расходов и покрытия убытков кооператива. Размер резервного фонда кооператива определяется уставом кооператива, но не может быть менее полутора процентов от размера паевого фонда кооператива. Взносы членов кооператива в резервный фонд, не использованные на вышеуказанные цели, подлежат возврату члену кооператива при прекращении его членства в кооперативе до внесения паевого взноса в полном размере или засчитываются в счет паевого взноса при внесении последнего платежа.

13. Государственный контроль за деятельностью жилищно-накопительных кооперативов

Контрольные функции со стороны государства за деятельностью жилищно-накопительных кооперативов возложены на федеральный

орган исполнительной власти, осуществляющий функции по контролю и надзору в сфере финансовых рынков.

Он имеет право:

1) устанавливать совместно с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим нормативно-правовое регулирование в сфере бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности, правила бухгалтерского учета и бухгалтерской (финансовой) отчетности кооператива;

2) устанавливать квалификационные требования, а также требования к профессиональному опыту кандидатов на должность единоличного исполнительного органа кооператива, в том числе требования к руководителю управляющей организации или управляющему, на должность главного бухгалтера кооператива;

3) устанавливать совместно с федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление государственного регулирования аудиторской деятельности, требования к аудиторским организациям (аудиторам), имеющим право оказывать аудиторские услуги жилищным накопительным кооперативам;

4) получать от федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление государственной регистрации юридических лиц, необходимые сведения и документы в порядке, определяемом вышеуказанным Федеральным законом и Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»;

5) получать от уполномоченного федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по формированию официальной статистической информации, и его территориальных органов информацию и документы, необходимые для осуществления функций контроля за деятельностью кооператива;

6) ежеквартально получать от кооператива отчетность о соблюдении нормативов оценки финансовой устойчивости его деятельности и иных требований федерального законодательства в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору в сфере финансовых рынков;

7) устанавливать иную периодичность получения от кооператива отчетности о соблюдении отдельных нормативов оценки финансовой

устойчивости его деятельности и иных требований вышеуказанного Федерального закона от 30.12. 2004г. № 215 - ФЗ;

8) получать от кооперативов, саморегулируемых организаций жилищных накопительных кооперативов копии документов, необходимых для оценки соответствия кооперативов установленным требованиям к обеспечению финансовой устойчивости деятельности кооперативов;

9) рассматривать жалобы граждан и юридических лиц, связанные с нарушениями требований вышеуказанного Федерального закона от 30.12.2004 г. № 215 ФЗ;

10) осуществлять проверку деятельности кооперативов;

11) обращаться в суд с заявлением в защиту прав и законных интересов членов кооперативов в случае их нарушения;

12) осуществлять иные предусмотренные вышеуказанным Федеральным законом от 30. 12.2004г. № 215 – ФЗ полномочия.

Работники федерального органа исполнительной власти, осуществляющие функции по контролю и надзору в сфере финансовых рынков, при исполнении ими служебных обязанностей имеют право беспрепятственного доступа в помещения, предназначенные для работы органов кооператива в целях ознакомления с необходимыми документами или информацией.

Федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по контролю и надзору в сфере финансовых рынков, осуществляет ведение реестра ЖНК на основании сведений, предоставляемых государственным регистрирующим органом.

В реестре содержатся следующие сведения:

1) полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование кооператива на русском языке;

2) место нахождения, а также адрес постоянно действующего исполнительного органа кооператива, по которому осуществляется связь с кооперативом;

3) сведения о членах кооператива;

4) фамилия, имя, отчество и должность лица, имеющего право без доверенности действовать от имени кооператива, а также паспортные данные такого лица или данные иного удостоверяющего его личность документа в соответствии с законодательством Российской Федерации, идентификационный номер налогоплательщика (при его наличии);

- 5) сведения о филиалах и представительствах кооператива;
- 6) сведения о прекращении деятельности кооператива, в том числе о способе прекращения его деятельности;
- 7) сведения о лицах, являющихся единоличным исполнительным органом кооператива, членами правления кооператива и членами коллегиального исполнительного органа кооператива, а также сведения об отстранении таких лиц от занимаемых должностей с указанием причин отстранения.

Кооператив в пятидневный срок представляет в федеральный орган исполнительной власти по контролю и надзору в сфере финансовых рынков данные о лицах, являющихся членами правления кооператива, назначенных на должность единоличного исполнительного органа кооператива или коллегиального исполнительного органа кооператива, а также сведения об отстранении таких лиц от занимаемых должностей с указанием причин отстранения.

Литература:

Нормативно – правовые акты: 1, 3, 29, 35.

Основная: 1, 9, 13, 20.

Дополнительная: 3, 31.

Контрольные вопросы:

1. Охарактеризуйте правовые условия создания, реорганизации и ликвидации ЖК (ЖСК).
2. Что является органами управления жилищным кооперативом?
3. Охарактеризуйте правовой статус членов жилищного кооператива
4. Какие основания влекут прекращение членства в жилищном кооперативе?
5. Охарактеризуйте особенности наследования пая умершего члена жилищного кооператива.
6. Чем отличаются между собой ЖК, ЖСК, ЖНК?
7. Охарактеризуйте правовое положение членов жилищно-накопительного кооператива.
8. Раскройте основания, влекущие прекращение членства в ЖНК.
9. Охарактеризуйте правовой механизм государственного контроля за деятельностью жилищно-накопительных кооперативов.

ТЕМА №17. ПРАВОВОЙ СТАТУС ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ (ТСЖ)

Учебные вопросы:

1. Понятие «товарищество собственников жилья (ТСЖ)».
2. Структура имущества ТСЖ.
3. Формы ТСЖ.
4. Права и обязанности товарищества собственников жилья (ТСЖ).
5. Органы управления товарищества собственников жилья (ТСЖ).

1. Понятие «товарищество собственников жилья (ТСЖ)»

Товариществом собственников жилья (ТСЖ) признается объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

По своему правовому статусу ТСЖ является некоммерческим юридическим лицом и следовательно обладает всеми соответствующими ему признаками - законодательными атрибутами.

Товарищество собственников жилья как юридическое лицо становится правоспособным с момента его государственной регистрации, имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

Основаниями прекращения членства в товариществе собственников жилья являются:

- 1) заявление о выходе из членов товарищества;
- 2) момент прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме.

2. Структура имущества ТСЖ

ТСЖ отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, которое состоит:

1. из движимого имущества, а также недвижимого имущества, расположенного внутри или за пределами многоквартирного дома;
2. средств товарищества.

Вторые, в свою очередь, складываются:

- 1) из обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества;
- 2) доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества;
- 3) субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- 4) прочих поступлений.

На основании решения общего собрания членов товарищества, в порядке, им установленном, собственники жилья в товариществе могут образовать специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели.

Для достижения целей, предусмотренных уставом, товарищество собственников жилья вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

К таковой относятся:

- 1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- 2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

Доход от хозяйственной деятельности товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества собственников жилья, предусмотренные уставом товарищества.

Товарищество собственников жилья не отвечает по обязательствам членов товарищества. Члены товарищества собственников жилья не отвечают по обязательствам товарищества. Основанием, дающим право на вступление в члены ТСЖ, является возникновение права собственности на жилое помещение в многоквартирном доме. Прием в члены товарищества собственников

жилья возникает на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья.

3. Формы ТСЖ

ТСЖ создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено уставом товарищества.

Собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья. Решение о создании товарищества собственников жилья в многоквартирном доме принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании. Решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме.

Аналогично решается вопрос о создании ТСЖ в строящихся многоквартирных домах лицами, которым будет принадлежать право собственности на помещения в таких домах.

Товарищество собственников жилья может быть создано при объединении:

- 1) нескольких многоквартирных домов, помещения в которых принадлежат различным (не менее чем двум) собственникам помещений в многоквартирном доме, с земельными участками, расположенными на общем земельном участке или нескольких соседних (граничащих) земельных участках, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры;
- 2) нескольких расположенных близко зданий, строений или сооружений - жилых домов, предназначенных для проживания одной семьи, дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражами и другими расположенными на общем земельном участке или нескольких соседних (граничащих) земельных участках объектами, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры.

4. Права и обязанности товарищества собственников жилья (ТСЖ)

Товарищество собственников жилья вправе:

- 1) заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об

оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов товарищества;

2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законом и уставом товарищества цели;

3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

4) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

5) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

6) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;

7) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу.

8) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

9) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;

10) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

11) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;

12) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия;

13) потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов и причиненных ему (ТСЖ) убытков с собственника помещения в многоквартирном доме, не исполняющем своих обязанностей по участию в несении общих расходов.

В случаях 8 – 12 товарищество обязано не нарушать права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме.

Товарищество собственников жилья обязано:

- 1) обеспечивать выполнение требований федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества;
- 2) заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества;
- 3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;
- 4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- 5) обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- 6) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- 7) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
- 8) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

Два и более товарищества собственников жилья могут создать объединение товариществ собственников жилья для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах.

Реорганизация и ликвидация ТСЖ происходит по основаниям и в порядке, предусмотренным Гражданским кодексом, Жилищным

кодексом, Федеральным законом РФ «О товариществах собственников жилья» от 15.06.96 № 72-ФЗ.

ЖК РФ устанавливает возможность преобразования товарищества собственников жилья в многоквартирном доме в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации товарищества собственников жилья в случае, если члены товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

5. Органы управления товарищества собственников жилья (ТСЖ)

Органами управления товарищества собственников жилья являются общее собрание членов товарищества, правление товарищества.

Общее собрание членов товарищества собственников жилья является высшим органом управления товарищества и созывается в порядке, установленном уставом товарищества.

К полномочиям высшего органа ТСЖ относятся:

- 1) внесение изменений в устав товарищества;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества;
- 3) избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- 4) установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;
- 5) образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
- 6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;
- 8) утверждение годового плана о финансовой деятельности товарищества и отчета о выполнении такого плана;
- 9) рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

10) принятие и изменение по представлению председателя правления товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда;

11) определение размера вознаграждения членов правления товарищества;

12) принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;

13) другие вопросы, отнесенные законодательством к компетенции общего собрания ТСЖ.

Общее собрание членов товарищества собственников жилья имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества.

Решения общего собрания по вопросам пунктов 2, 6, 7, 12 принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов, присутствующих на общем собрании членов ТСЖ или их представителей.

Письменное уведомление о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья направляется инициатором созыва общего собрания членов ТСЖ и вручается каждому члену товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом). Уведомление направляется не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания. В нем указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания. Общее собрание членов товарищества собственников жилья не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

Общее собрание членов товарищества собственников жилья будет признано состоявшимся, если на нем присутствуют более половины членов товарищества или их представителей.

Общее собрание членов товарищества собственников жилья ведет председатель правления товарищества или его заместитель, а в случае их отсутствия - один из членов правления товарищества.

Уставом товарищества собственников жилья может быть предусмотрено голосование посредством опроса в письменной форме или голосование по группам членов товарищества в зависимости от вида (жилое или нежилое) принадлежащих им помещений в многоквартирном доме и решаемых вопросов.

Руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется исполнительным органом ТСЖ - правлением товарищества. Правление товарищества собственников жилья вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья. Правление товарищества собственников жилья имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом товарищества.

Оно избирает из своего состава председателя товарищества. Устав ТСЖ устанавливает срок полномочий исполнительного органа, который не может быть более двух лет. В нем также устанавливаются сроки заседания правления ТСЖ. Заседание правления товарищества собственников жилья имеют юридическую силу, если в таком заседании принимает участие большинство членов правления товарищества. Решение правления товарищества собственников жилья должно быть оформлено процессуально, т.е. протоколировано.

Правление товарищества собственников жилья обязано:

- 1) соблюдать товариществом законодательства и требования устава;
- 2) контролировать своевременное внесение членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 3) составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставлять их общему собранию членов товарищества для утверждения;
- 4) управлять многоквартирным домом или заключать договоры на управление им;
- 5) нанимать работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнять их;
- 6) заключать договоры на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- 7) вести список членов товарищества, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность;
- 8) созывать и проводить общее собрание членов товарищества;
- 9) выполнять иные, вытекающие из устава товарищества собственников жилья, обязанности.

Председатель правления товарищества собственников жилья избирается на срок, установленный уставом товарищества. В пределах своей компетенции действует без доверенности.

Он имеет право:

- 1) обеспечивать выполнение решений правления;
- 2) давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно;
- 3) подписывать платежные документы и совершать сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества;
- 4) разрабатывать и выносить на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда.

Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья избирается общим собранием членов товарищества не более чем на два года. Ее возглавляет председатель ревизионной комиссии. В состав ревизионной комиссии товарищества собственников жилья не могут входить члены правления товарищества.

Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья уполномочена:

- 1) проводить не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества;
- 2) представлять общему собранию членов товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- 3) отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

Литература:

Нормативно – правовые акты: 1, 2, 3.

Основная: 1, 9, 13, 20.

Дополнительная: 14, 21.

Контрольные вопросы:

1. Раскройте понятие «товарищество собственников жилья (ТСЖ)».
2. Из чего складываются имущество и доходы ТСЖ?
3. Охарактеризуйте формы ТСЖ.
4. Охарактеризуйте права и обязанности товарищества собственников жилья (ТСЖ).
5. Как разграничивается компетенция управления между органами ТСЖ?

ТЕМА 18. ПЛАТА ЗА ЖИЛЬЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Учебные вопросы:

1. Плательщики за жилье и коммунальные услуги.
2. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги.
3. Получатели платы за жилое помещение и коммунальные услуги.
4. Определение размера платы за пользование жилым помещением и коммунальными услугами.
5. Предоставление субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг.

1. Плательщики за жилье и коммунальные услуги

Граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у:

- 1) нанимателя жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора;
- 2) арендатора жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения соответствующего договора аренды;
- 3) нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения такого договора;
- 4) члена жилищного кооператива с момента предоставления жилого помещения жилищным кооперативом;
- 5) собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение.

2. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги

Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги является принципиальной новеллой Жилищного кодекса. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя:

- 1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем);

2) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;

3) плату за коммунальные услуги.

Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

В зависимости от правового статуса пользователя жилого помещения Жилищный кодекс устанавливает разную структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Наниматель по договору социального найма платит за:

1) пользование жилым помещением;

2) за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;

3) за коммунальные услуги.

Собственник жилого помещения в многоквартирном доме платит:

1) за содержание и ремонт жилого помещения, включающих в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги.

Собственники жилых домов несут расходы:

1) на их содержание и ремонт;

2) оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим

месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом. Плата вносится на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом.

3. Получатели платы за жилое помещение и коммунальные услуги

Жилищный кодекс (ст. 155) дифференцирует субъектов, получающих плату за жилье и коммунальные услуги в зависимости от статуса пользователя жилым помещением.

Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда вносят плату за пользование жилым помещением (плату за наем) наймодателю этого жилого помещения.

Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме, управление которым осуществляется юридическим лицом независимо от организационно-правовой формы или индивидуальным предпринимателем (далее - управляющая организация), вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги этой управляющей организации, если размер вносимой нанимателем жилого помещения платы меньше, чем размер платы, установленный договором управления. Оставшаяся часть платы вносится наймодателем этого жилого помещения в согласованном с управляющей организацией порядке. Члены товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, созданного в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральным законом о таком кооперативе (далее - иной специализированный потребительский кооператив), вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного кооператива или органами управления иного специализированного потребительского кооператива.

Не являющиеся членами товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива собственники помещений в многоквартирном доме, в котором созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом.

Собственники помещений в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив и управление которым осуществляется управляющей организацией, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят этой управляющей организации.

Собственники помещений в многоквартирном доме, осуществляющие непосредственное управление таким домом, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

Собственники жилых домов оплачивают услуги и работы по их содержанию и ремонту, а также вносят плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

Собственники помещений в многоквартирном доме оплачивают услуги и работы по содержанию и ремонту этих помещений в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

Жилищный кодекс устанавливает гражданско-правовую ответственность за несвоевременное и (или) неполное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Должники обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4. Определение размера платы за пользование жилым помещением и коммунальными услугами

Внесение платы за жилые помещения регламентируется также Правилами оплаты гражданами жилья и коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 30. 07. 2004 г. № 392.

В основу определения размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда положены величина занимаемой общей площади жилого помещения, качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома. Размер вышеуказанной платы устанавливают органы местного самоуправления, а в городах федерального значения – Москве и Санкт-Петербурге – органы государственной власти субъекта.

Размер платы за жилое помещение и коммунальные платежи регламентируется также Основами ценообразования в сфере жилищно-коммунального хозяйства, утвержденными Правительством РФ от 17.02.2004 г. № 89.

Размер обязательных платежей и (или) взносов членов товарищества собственников жилья, специализированного потребительского кооператива, собственников жилых помещений, не являющихся членами кооператива или товарищества, связанных с содержанием и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, определяется соответственно органами управления товарищества собственников жилья, органами управления специализированного потребительского кооператива, либо уставом последнего, общим собранием собственников помещений в таком доме.

На собственников жилых помещений в многоквартирном доме возлагаются обязанности об оплате расходов на капитальный ремонт дома. Оплачивать расходы на капитальный ремонт должны все собственники с момента возникновения права собственности на помещение в этом доме.

Бремя расходов собственника по содержанию общего имущества в многоквартирном доме определяется исходя из размера доли в праве общей собственности на это имущество.

Органы местного самоуправления, а в Москве и Санкт-Петербурге органы государственной власти, имеют право установить размер платы за содержание и ремонт жилых помещений, если их собственники не договорились о такой плате.

Граждане, занимающие жилые помещения по договору социального найма, признанные малоимущими, освобождаются от внесения платы за пользование жилым помещением.

Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации).

Порядок определения указанных нормативов и правила предоставления коммунальных услуг устанавливает Правительство Российской Федерации. В настоящее время они содержатся в Постановлении Правительства РФ от 26.09.1994 г. № 1099.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации).

Порядок исчисления тарифов устанавливается Федеральным Законом «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» от 30.12.2004 г. № 210-ФЗ. Основы ценообразования в отношении электрической и тепловой энергии в Российской Федерации утверждены Постановлением Правительства РФ от 26.02.2004 г. № 109.

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.

Правительство РФ определяет порядок изменения размера платы за коммунальные услуги, в случае их ненадлежащего качества, предоставления с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

5. Предоставление субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг

Субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (далее - субсидии) предоставляются гражданам в случае, если их расходы на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, рассчитанные исходя из размера регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, и размера регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг превышают величину, соответствующую максимально допустимой доле расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи. Размеры указанных стандартов устанавливаются субъектом Российской Федерации. Для семей со среднедушевым доходом ниже установленного прожиточного минимума максимально допустимая доля расходов уменьшается в соответствии с поправочным коэффициентом, равным отношению среднедушевого дохода семьи к прожиточному минимуму.

Субсидии предоставляются:

- 1) пользователям жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;
- 2) нанимателям по договорам найма жилых помещений частного жилищного фонда;
- 3) членам жилищных кооперативов;
- 4) собственникам жилых помещений.

Субсидии предоставляются органом местного самоуправления или уполномоченным им учреждением вышеуказанным категориям граждан на основании их заявлений, с учетом постоянно проживающих совместно с ними членов их семей.

При определении прав граждан, проживающих в жилых помещениях любой формы собственности, на субсидии и расчете их размеров применяются региональные стандарты нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, стоимости жилищно-коммунальных услуг и максимально допустимой

доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи. Размер регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг устанавливается исходя из цен, тарифов и нормативов, используемых для расчета платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги для нанимателей по договорам социального найма, проживающих в жилых помещениях, расположенных в домах, уровень благоустройства, конструктивные и технические параметры которых соответствуют средним условиям в муниципальном образовании.

Предоставление субсидий отдельным категориям граждан устанавливаются Правительством Российской Федерации. Так, например, действует Федеральный закон от 25.06.2004 г. № 305 «О порядке предоставления за счет средств федерального бюджета жилищных субсидий гражданам, выезжающим (выехавшим) из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей» и Федеральный закон от 25.11. 2004 г. № 680 «О предоставлении в 2004 году средств федерального бюджета на жилищные субсидии граждан, выезжающим (выехавшим) из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей».

Финансирование расходов на предоставление субсидий осуществляется из местных бюджетов за счет субвенций, предоставляемых местным бюджетам из бюджетов субъектов Российской Федерации, а для городов федерального значения - Москвы и Санкт-Петербурга - из бюджетов данных субъектов Российской Федерации.

Размер субвенции из бюджета субъекта Российской Федерации рассчитывается исходя из статистической информации о распределении населения муниципального образования относительно уровней среднедушевых доходов и из региональных стандартов:

- 1) нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий;
- 2) стоимости жилищно-коммунальных услуг, дифференцированной по муниципальным образованиям;
- 3) максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи.

Отдельным категориям граждан могут предоставляться компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг за счет средств бюджетов всех уровней.

Компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг включаются в совокупный доход семьи при расчете субсидий, предоставляемых гражданам.

Литература:

Нормативно – правовые акты: 3, 14, 25, 26, 27, 28, 34, 36, 44, 51, 54, 55, 56.

Основная: 5, 6, 8.

Дополнительная: 17.

Контрольные вопросы:

1. Кто является плательщиками платы за жилье и коммунальные услуги?
2. Кто является получателем платы за жилье и коммунальные услуги?
3. Какие подходы существуют при определении размера платы за пользование жилым помещением и коммунальными услугами?
4. Раскройте основания и порядок предоставления субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг.

ТЕМА 19. НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ

Учебные вопросы:

1. Виды налогов в жилищной сфере.
2. Налог на имущество физических лиц.
3. Порядок исчисления налога на имущество физических лиц.
4. Льготы по уплате налога на имущество физических лиц.
5. Земельный налог.
6. Налог на имущество, переходящее в порядке наследования или дарения.

1. Виды налогов в жилищной сфере

В соответствии со ст. 8 Налогового кодекса РФ (НК РФ) под налогом понимается обязательный, индивидуально безвозмездный платеж, взимаемый с организаций и физических лиц в форме отчуждения принадлежащих им на праве собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления, денежных средств в целях финансового обеспечения деятельности государства и (или) муниципальных образований.

К основным налогам в жилищной сфере, установленным в отношении недвижимости, относятся:

1. налог на имущество (жилые помещения) физических лиц;
2. земельный налог;
3. налог с имущества, переходящего в порядке наследования и дарения.

2. Налог на имущество физических лиц

Порядок исчисления, уплаты, а также льготы по налогам на имущество физических лиц определены Законом Российской Федерации «О налогах на имущество физических лиц» от 9 декабря 1991 г. № 2003 -1 с последующими изменениями и дополнениями.

Объектами налога на имущество являются:

1. жилые дома;
2. квартиры;
3. дачи, гаражи и иные строения, помещения и сооружения, находящиеся в собственности физических и юридических лиц, облагаются налогами на имущество.

Плательщиками налогов на имущество являются физические лица – собственники имущества, признаваемого объектом налогообложения.

Если объект налогообложения находится в общей долевой собственности нескольких физических лиц, налогоплательщиком в отношении этого имущества признается каждое из этих физических лиц соразмерно его доле в имуществе. В аналогичном порядке определяются налогоплательщики, если такое имущество находится в общей долевой собственности физических лиц. Если имущество, признаваемое объектом налогообложения, находится в общей совместной собственности нескольких физических лиц, они несут равную ответственность по исполнению налогового обязательства. При этом плательщиком налога может быть одно из этих лиц, определяемое по соглашению между ними.

Ставки налога на строения, помещения и сооружения определяются в зависимости от суммарной инвентаризационной стоимости в размере, не превышающем 0,1 %.

Порядок исчисления налога и перечень категорий граждан, освобожденных от его уплаты определяется Инструкцией Министерства РФ по налогам и сборам «О налоге на имущество физических лиц» от 02.11.1999г. № 54 (с изменениями от 27.02.2003г.).

3. Порядок исчисления налога на имущество физических лиц

Исчисление налогов производится налоговыми органами. Лица, имеющие право на льготы, самостоятельно представляют необходимые документы в налоговые органы.

Налог на строения, помещения и сооружения исчисляется на основании данных об их инвентаризационной стоимости по состоянию на 1 января каждого года.

Органы, осуществляющие регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также органы технической инвентаризации, обязаны ежегодно до 1 марта представлять в налоговый орган сведения, необходимые для исчисления налогов.

По новым строениям, помещениям и сооружениям налог уплачивается с начала года, следующего за их возведением или приобретением.

За строение, помещение и сооружение, перешедшее по наследству, налог взимается с наследников с момента открытия наследства.

При переходе права собственности на строение, помещение, сооружение от одного собственника к другому в течение календарного года налог уплачивается первоначальным собственником с 1 января этого года до начала того месяца, в котором он утратил право собственности на указанное имущество. При этом новый собственник уплачивает налог, начиная с месяца, в котором у него возникло право собственности.

При возникновении права на льготу в течение календарного года перерасчет налога производится с месяца, в котором возникло это право. В случае несвоевременного обращения за предоставлением льготы по уплате налогов перерасчет суммы налогов производится не более чем за три года по письменному заявлению налогоплательщика.

Лица, своевременно не привлеченные к уплате налога, уплачивают его не более чем за три предыдущих года. Пересмотр неправильно произведенного налогообложения допускается не более чем за три предыдущих года.

За вновь возведенные гражданами строения, помещения и сооружения налог уплачивается с начала года, следующего за их возведением. В случае, если налогоплательщики, имеющие строения, помещения и сооружения, на протяжении года возвели на месте нахождения этих строений, помещений и сооружений новые постройки (гаражи, сараи и др.), а также произвели пристройки, надстройки к основным строениям, то за указанные объекты налог взимается также с начала года, следующего за их возведением. В случае уничтожения, полного разрушения строения, помещения, сооружения взимание налога прекращается, начиная с месяца, в котором они были уничтожены или разрушены. Основанием к этому является документ, подтверждающий этот факт, выдаваемый органами технической инвентаризации, а в сельской местности - органами местного самоуправления. Налог на имущество уплачивается независимо от того, эксплуатируется это имущество или нет. Налоговые органы, исчислившие налог на строения, помещения и сооружения вручают гражданам налоговые уведомления на уплату указанных налогов не позднее 1 августа. В налоговом уведомлении должны быть указаны размер налога, подлежащего уплате, расчет налоговой базы, а также сроки уплаты налога. В случае, когда указанные лица уклоняются от

получения налогового уведомления, данное уведомление направляется по почте заказным письмом. Уплата налогов производится равными долями в два срока - не позднее 15 сентября и 15 ноября. По желанию плательщика налог может быть уплачен в полной сумме по первому сроку уплаты, т.е. не позднее 15 сентября. При неуплате налога в срок налогоплательщику направляется требование об уплате налога. Требование об уплате налога - это направленное налогоплательщику письменное извещение о неуплаченной сумме налога, а также об обязанности уплатить в установленный срок неуплаченную сумму налога и соответствующие пени. Требование об уплате налога направляется налогоплательщику не позднее трех месяцев после наступления срока уплаты налога. Требование об уплате налога, помимо сведений о сумме задолженности по налогу, размере пеней, начисленных на момент направления требования, сроке уплаты налога и т.д., должно содержать подробные данные об основаниях взимания налога, а также ссылку на положения закона о налогах, которые устанавливают обязанность налогоплательщика уплатить налог. В случае неуплаты налогов в установленные сроки начисляется пеня за каждый календарный день просрочки в процентах от неуплаченной суммы налога. Процентная ставка пени принимается равной одной трехсотой действующей в это время ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

4. Льготы по уплате налога на имущество физических лиц

От уплаты налога на имущество освобождаются:

- 1) Герои Советского Союза и Герои Российской Федерации, лица, награжденные орденом Славы всех трех степеней. Для получения льготы представляется книжка Героя Советского Союза или Российской Федерации, орденская книжка;
- 2) инвалиды I и II групп, инвалиды с детства. Для получения льготы представляется удостоверение инвалида;
- 3) участники гражданской и Великой Отечественной войн, других боевых операций по защите СССР из числа военнослужащих, проходивших службу в воинских частях, штабах и учреждениях, входивших в состав действующей армии, и бывших партизан. Для получения льготы представляется удостоверение участника Великой Отечественной войны или удостоверение о праве на льготы;

4) лица вольнонаемного состава Советской Армии, Военно-Морского Флота, органов внутренних дел и государственной безопасности, занимавшие штатные должности в воинских частях, штабах и учреждениях, входивших в состав действующей армии в период Великой Отечественной войны, либо лица, находившиеся в этот период в городах, участие в обороне которых засчитывается этим лицам в выслугу лет для назначения пенсии на льготных условиях, установленных для военнослужащих частей действующей армии. Для получения льготы представляется удостоверение участника Великой Отечественной войны или удостоверение о праве на льготы;

5) граждане, подвергшиеся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС и получающие льготы в соответствии Законом Российской Федерации «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС» (в редакции, введенной в действие с 5 августа 1992 года Законом Российской Федерации от 18 июня 1992 года №3061-1 (с изменениями на 29 декабря 2004 года). Для получения льгот представляется специальное удостоверение инвалида и удостоверение участника ликвидации последствий катастрофы на Чернобыльской АЭС, а также специальное удостоверение, выдаваемое органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, в котором указываются сроки пребывания указанных лиц в зонах радиоактивного загрязнения. В случае выезда граждан с территории зоны проживания с льготным социально-экономическим статусом на новое место жительства им выдаются справки установленного образца;

6) граждане, подвергшиеся воздействию радиации вследствие аварии в 1957 году на производственном объединении «Маяк» и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча, имеющие право на эту льготу в соответствии с Федеральным законом «О социальной защите граждан Российской Федерации, подвергшихся воздействию радиации вследствие аварии в 1957 году на производственном объединении «Маяк» и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча» от 26 ноября 1998 г., № 175-ФЗ (с изменениями от 29 декабря 2004 г.). Для получения льгот гражданами представляется удостоверение единого образца, выдаваемое в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации;

7) лица, принимавшие непосредственное участие в составе подразделений особого риска в испытаниях ядерного и термоядерного оружия, ликвидации аварий ядерных установок на средствах вооружения и военных объектах. Для получения льготы представляется удостоверение, выданное Комитетом ветеранов подразделений особого риска Российской Федерации на основании заключения медико-социальной экспертной комиссии;

8) военнослужащие, а также граждане, уволенные с военной службы по достижении предельного возраста пребывания на военной службе, состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями, имеющие общую продолжительность военной службы 20 лет и более. Для получения указанной льготы представляется удостоверение воинской части или справка, выданная районным военным комиссариатом, воинской частью, военным образовательным учреждением профессионального образования, предприятием, учреждением или организацией бывших Министерства обороны СССР, Комитета государственной безопасности СССР, Министерства внутренних дел СССР и соответствующими федеральными органами исполнительной власти Российской Федерации;

9) члены семей военнослужащих, потерявших кормильца. Для получения льгот представляется пенсионное удостоверение, в котором проставлен штамп «вдова (вдовец, мать, отец) погибшего воина» или имеется соответствующая запись, заверенная подписью руководителя учреждения, выдавшего пенсионное удостоверение, и печатью этого учреждения. В случае, если указанные члены семей не являются пенсионерами, льгота предоставляется им на основании справки о гибели военнослужащего;

10) лица, пострадавшие от радиационных воздействий. Для получения льгот представляется удостоверение установленного образца;

11) пенсионеры, получающие пенсии, назначаемые в порядке, установленном пенсионным законодательством Российской Федерации. Для получения льготы представляется пенсионное удостоверение;

12) граждане, уволенные с военной службы или призывавшиеся на военные сборы, выполнявшие интернациональный долг в

Афганистане и других странах, где велись боевые действия. Для получения льгот представляются свидетельство о праве на льготы и справки, выданные районным военным комиссариатом, воинской частью, военным учебным заведением, предприятием, учреждением или организацией Министерства внутренних дел СССР или соответствующими органами Российской Федерации;

13) родители и супруги военнослужащих и государственных служащих, погибших при исполнении служебных обязанностей. Для получения льгот представляются справки о гибели военнослужащего либо государственного служащего, выданные соответствующими государственными органами. Супругам государственных служащих, погибших при исполнении служебных обязанностей, льгота предоставляется только в том случае, если они не вступили в повторный брак;

14) деятели культуры и народные мастера, которым принадлежат на праве собственности специально оборудованные сооружения, строения, помещения (включая жилье), и используемые исключительно в качестве творческих мастерских, ателье, студий. Налог на имущество также не уплачивается с жилой площади, используемой для организации открытых для посещения негосударственных музеев, галерей, библиотек и других организаций культуры, - на период такого использования. Для получения льгот представляется справка, выданная соответствующим органом, дающим разрешение на использование сооружений, помещений или строений под вышеназванные цели.

15) собственники жилого строения жилой площадью до 50 квадратных метров и хозяйственных строений и сооружений общей площадью до 50 квадратных метров, расположенных на участках в садоводческих и дачных некоммерческих объединениях граждан.

Представительные органы местного самоуправления (за исключением органов местного самоуправления городов районного подчинения, поселков, сельских округов) имеют право устанавливать дополнительные льготы по налогам на имущество физических лиц для категорий налогоплательщиков и предусматривать основания для их использования налогоплательщиком.

5. Земельный налог

Использование земли в Российской Федерации осуществляется на платной основе.

Собственники земли, землевладельцы и землепользователи облагаются земельным налогом, с арендаторов взимается арендная плата.

Для обеспечения рыночного регулирования земельных отношений при передаче земли в собственность гражданам, получении банковского кредита под залог земельного участка и т. д. введена категория «нормативная цена земли». В соответствии со ст. 25 Закона Российской Федерации «О плате за землю» от 11.10. 1991 г. № 1738-1 (с изменениями от 23 декабря 2003г.) нормативная цена земли - показатель, характеризующий стоимость участка определенного качества и местоположения, исходя из потенциального дохода за расчетный срок окупаемости.

Налог на земли городов, рабочих, курортных и дачных поселков взимается со всех предприятий, учреждений и граждан, имеющих в собственности, владении или пользовании земельные участки по ставкам, устанавливаемым для городских земель.

Налог на земли, занятые государственным, общественным, кооперативным или индивидуальным жилищным фондом, взимается в размере 3% от ставок земельного налога, установленного в городах и поселках городского типа.

Основанием для взимания земельного налога служит документ, удостоверяющий право собственности, владения или пользования земельным участком.

Местная администрация может понижать ставки и устанавливать льготы по земельному налогу как для категорий плательщиков, так и для отдельных плательщиков земельного налога. Учет плательщиков и начисление налога производятся ежегодно по состоянию на 1 июня.

Начисление земельного налога гражданам производится органами государственной налоговой службы, которые ежегодно не позднее 1 августа вручают им платежные извещения об уплате налога. За неуплаты налога в установленный срок применяются штрафные санкции, уплачиваемые в форме пеней в размере, установленном федеральным законом.

За земельные участки, предназначенные для обслуживания строения, находящегося в раздельном пользовании нескольких юридических лиц или граждан, земельный налог начисляется отдельно каждому из указанных субъектов пропорционально площади строения, находящегося в их раздельном пользовании.

За земельные участки, предназначенные для обслуживания строения, находящегося в общей собственности нескольких юридических лиц или граждан, земельный налог начисляется каждому из этих собственников соразмерно их доле на эти строения. Земельный налог с юридических лиц и граждан исчисляется, начиная с месяца, следующего за месяцем предоставления им земельного участка.

Государственные налоговые инспекции ведут учет плательщиков налога, осуществляют контроль за правильностью его исчисления и уплаты. Суммы налога уплачиваются равными долями не позднее 15 сентября и 15 ноября. В случае неуплаты налога в установленный срок начисляется пеня в размере, установленном федеральным законом. Плательщики, своевременно не привлеченные к уплате земельного налога, уплачивают этот налог не более чем за три предшествующих года. Пересмотр неправильно произведенного налогообложения допускается не более, чем за три предшествующих года.

6. Налог на имущество, переходящее в порядке наследования или дарения

С 01 января 2006 года вступает в силу Федеральный закон РФ от 01.07.2005 г. № 78 – ФЗ «О признании утратившими силу некоторых законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в связи с отменой налога с имущества, переходящего в порядке дарения или наследования». В соответствии с положениями данного закона с 1 января 2006 года утрачивает силу Закон РФ от 12.12.1991 № 2020-1 «О налоге с имущества, переходящего в порядке наследования или дарения», а также Постановление Верховного Совета РСФСР от 12.12.1991 № 2021-1, определявшее порядок введения в действие данного Закона. В связи с этим утрачивают силу некоторые положения отдельных законодательных актов Российской Федерации: Основ законодательства Российской Федерации о нотариате, Бюджетного и Налогового кодексов и других. Кроме того, в связи с отменой налога с имущества, переходящего в порядке наследования или дарения, изменения внесены и в статью 217 Налогового кодекса РФ, устанавливающую перечень доходов физических лиц, освобождаемых от налогообложения налогом на доходы физических лиц.

Доходы, полученные в порядке дарения, освобождаются от налогообложения в случае, если даритель и одаряемый являются членами семьи и (или) близкими родственниками в соответствии с Семейным кодексом (супругами, родителями и детьми, усыновителями и усыновленными, дедушками, бабушками и внуками, полнородными и неполнородными (имеющих общих отца или мать) братьями и сестрами).

К другим налогам в жилищной сфере, помимо рассмотренных, относятся:

1. подоходный налог с физических лиц;
2. налог на прибыль с предприятия;
3. налог на содержание жилищного фонда и объектов социально-культурной сферы;
4. налог на добавленную стоимость.

Литература:

Нормативно – правовые акты: 1, 3, 9, 12, 13, 14, 15, 22, 23, 25, 59.

Основная: 1, 9, 13, 20.

Дополнительная: 3, 31.

Контрольные вопросы:

1. Какие виды налогов существуют в жилищной сфере?
2. Охарактеризуйте порядок исчисления налога на имущество физических лиц.
3. Каким лицам предоставляются льготы по уплате налога на имущество физических лиц?
4. Как взимается земельный налог?
5. Какие изменения внесены в закон, регулирующий взимание налога на имущество, переходящее в порядке наследования или дарения?

ТЕМА 20. РЕГИСТРАЦИОННЫЙ УЧЕТ ГРАЖДАН ПО МЕСТУ ПРЕБЫВАНИЯ И МЕСТУ ЖИТЕЛЬСТВА

Учебные вопросы:

1. «Место пребывания» и «место жительства» в российском законодательстве.
2. Ограничения права на свободу передвижения и выбор места пребывания и жительства.
3. Порядок регистрации граждан по месту пребывания и жительства.
4. Снятие граждан с регистрационного учета по месту жительства.

1. «Место пребывания» и «место жительства» в российском законодательстве

Конституция Российской Федерации в числе прав человека и гражданина провозглашает право на свободу передвижения. Ограничение права граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации допускается только на основании федерального закона. Провозглашенное Конституцией РФ право распространяется на лиц, не являющихся гражданами Российской Федерации и законно находящихся на ее территории.

В целях реализации положений Конституции Российской Федерации с 1 октября 1993 года введен в действие Закон Российской Федерации «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» от 25 июня 1993 года № 5242-1. Правила регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации, а также перечень должностных лиц, ответственных за регистрацию, утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 17 июля 1995 года №713 (в ред. от 22.12.2004 № 825).

Данным законом вместо института прописки была введена уведомительная регистрация граждан по месту их жительства либо по месту пребывания.

Место жительства - это жилой дом, квартира, служебное жилое помещение, специализированные дома (общежитие, гостиница-приют, дом маневренного фонда, специальный дом для одиноких престарелых, дом-интернат для инвалидов, ветеранов и другие), а также иное жилое помещение, в котором гражданин постоянно или преимущественно проживает в качестве собственника, по договору найма (поднайма), договору аренды либо на иных основаниях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Место пребывания - это гостиница, санаторий, дом отдыха, пансионат, кемпинг, туристская база, больница, другое подобное учреждение, а также жилое помещение, не являющееся местом жительства гражданина, и в котором он проживает временно.

Граждане Российской Федерации обязаны регистрироваться по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации. В то же время регистрация или отсутствие таковой не могут служить основанием ограничения или условием реализации прав и свобод граждан, предусмотренных Конституцией Российской Федерации, законами Российской Федерации и субъектов Российской Федерации (например, право на работу, учебу и т. д.).

2. Ограничения права на свободу передвижения и выбор места пребывания и жительства

Право граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства может быть ограничено:

- 1) в пограничной полосе;
- 2) в закрытых военных городках;
- 3) в закрытых административно-территориальных образованиях;
- 4) в зонах экологического бедствия;
- 5) на отдельных территориях и в населенных пунктах, где в случае опасности распространения инфекционных и массовых неинфекционных заболеваний и отравлений людей введены особые условия и режимы проживания населения и хозяйственной деятельности;
- 6) на территориях, где введено чрезвычайное или военное положение.

Действия или бездействие государственных или иных органов, предприятий, учреждений, организаций, должностных лиц и иных юридических и физических лиц, затрагивающие право граждан

Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации, могут быть обжалованы гражданами в вышестоящий в порядке подчиненности орган, вышестоящему должностному лицу либо непосредственно в суд.

3. Порядок регистрации граждан по месту пребывания и жительства

В городах, поселках, сельских населенных пунктах, закрытых военных городках, а также в населенных пунктах, расположенных в пограничной полосе, или закрытых административно-территориальных образованиях, в которых имеются органы внутренних дел, органами регистрационного учета граждан Российской Федерации по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации являются органы внутренних дел, а в остальных населенных пунктах - местная администрация.

Регистрация гражданина Российской Федерации по месту пребывания производится без снятия с регистрационного учета по месту его жительства.

Регистрация и снятие гражданина Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания в гостинице, санатории, доме отдыха, пансионате, кемпинге, на туристской базе, в больнице, другом подобном учреждении производятся по его прибытии и выбытии администрацией соответствующего учреждения.

В иных случаях регистрация и снятие гражданина с регистрационного учета по месту пребывания осуществляются органом регистрационного учета в соответствии с правилами, утвержденными Правительством Российской Федерации.

Граждане, прибывшие для временного проживания в жилых помещениях, не являющихся их местом жительства, на срок свыше 90 дней, обязаны по истечении указанного срока обратиться к должностным лицам, ответственным за регистрацию, и предъявить:

- документ, удостоверяющий их личность;
- заявление установленной формы о регистрации по месту пребывания;
- документ, являющийся основанием для временного проживания гражданина в указанном жилом помещении (договоры найма (поднайма), социального найма, аренды (субаренды) жилого

помещения или заявление лица, предоставляющего жилищное помещение гражданину.

Органы регистрационного учета в трехдневный срок со дня поступления документов регистрируют в установленном порядке граждан по месту пребывания в жилых помещениях, не являющихся их местом жительства, и выдают им свидетельство о регистрации по месту пребывания.

Контроль за соблюдением гражданами Российской Федерации и должностными лицами правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации возлагается на органы внутренних дел.

За регистрацию граждан Российской Федерации по месту жительства в пределах Российской Федерации взимается государственная пошлина в размере 1 % от минимального размера оплаты труда Российской Федерации.

Гражданин Российской Федерации, изменивший место жительства, обязан не позднее семи дней со дня прибытия на новое место жительства обратиться к должностному лицу, ответственному за регистрацию, с заявлением по установленной форме.

При этом предъявляются:

- 1) паспорт или иной заменяющий его документ, удостоверяющий личность гражданина;
- 2) документ, являющийся основанием для вселения гражданина в жилое помещение (ордер, договор, заявление лица, предоставившего гражданину жилое помещение, и т. д.).

Орган регистрационного учета обязан зарегистрировать гражданина по месту жительства не позднее трех дней со дня предъявления им всех необходимых документов для регистрации.

В случаях, предусмотренных федеральным законом, гражданину отказывается в регистрации по месту жительства, а именно:

- 1) дом (жилое помещение) грозит обвалом;
- 2) размер жилой площади, приходящейся на одного проживающего, окажется менее нормы жилой площади, установленной жилищным федеральным законом, - при заключении договора найма (поднайма), за исключением случаев, установленных нормативными актами (например, несовершеннолетние дети регистрируются на

жилую площадь родителей независимо от размера жилой площади);

3) в судебном порядке признано невозможным совместное проживание лишенного родительских прав гражданина с детьми, не достигшими 18-летнего возраста;

4) ордер на вселение в жилое помещение, а также сделка, связанная с установлением или изменением права владения, пользования и (или) распоряжения жилым помещением (договоры найма (поднайма), социального найма, аренды (субаренды), купли-продажи, дарения, мены и т. п.), либо иной документ, удостоверяющий право собственности на жилое помещение, в установленном порядке признаны недействительными.

В регистрации граждан по месту жительства отказывается и по другим основаниям, предусмотренным действующим законодательством (например, если гражданин самоуправно занял чужое жилое помещение).

В случае отказа гражданам в регистрации по месту жительства органы регистрационного учета обязаны в трехдневный срок со дня получения документов письменно уведомить их о причинах отказа. Отказ органов регистрационного учета в регистрации граждан по месту жительства может быть обжалован ими вышестоящему должностному лицу, в вышестоящий в порядке подчиненности орган регистрационного учета или непосредственно в суд.

Граждане считаются снятыми с регистрационного учета по месту пребывания в жилых помещениях, не являющихся их местом жительства, по истечении установленных сроков пребывания.

Органы регистрационного учета на основании полученных документов в трехдневный срок снимают граждан с регистрационного учета по месту жительства.

В паспортах граждан, снятых с регистрационного учета по месту жительства (кроме умерших, а также граждан, признанных безвестно отсутствующими, объявленных умершими, либо выбывших на новое место жительства без снятия с регистрационного учета), производятся отметки о снятии с регистрационного учета по месту жительства.

Отметки о снятии с регистрационного учета по месту жительства граждан, зарегистрированных по иным документам, удостоверяющим личность, производятся в свидетельстве о регистрации по месту жительства.

4. Снятие граждан с регистрационного учета по месту жительства

Снятие гражданина Российской Федерации с регистрационного учета по месту жительства производится органом регистрационного учета в следующих случаях:

- 1) изменение места жительства - на основании заявления гражданина о регистрации по новому месту жительства;
- 2) призыв на военную службу - на основании сообщения военного комиссариата;
- 3) осуждение к лишению свободы - на основании вступившего в законную силу приговора суда;
- 4) признание безвестно отсутствующим - на основании вступившего в законную силу решения суда;
- 5) смерть или объявление решением суда умершим - на основании свидетельства о смерти;
- 6) выселение из занимаемого жилого помещения или признание утратившим право пользования жилым помещением - на основании вступившего в законную силу решения суда;
- 7) обнаружение не соответствующих действительности сведений или документов, послуживших основанием для регистрации, или неправомерные действия должностных лиц при решении вопроса о регистрации - на основании вступившего в законную силу решения суда.

Литература:

Нормативно – правовые акты: 1, 3, 11, 57.

Основная: 1, 9, 13, 20.

Дополнительная: 3, 31.

Контрольные вопросы:

1. Что такое «место пребывания» и «место жительства»?
2. В каком случае право на свободу передвижения и выбор места пребывания и жительства может быть ограничено?
3. Охарактеризуйте порядок регистрации граждан по месту пребывания и жительства.
4. Охарактеризуйте основания снятия граждан с регистрационного учета по месту жительства.

ТЕМА 21. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ЖИЛИЩНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Учебные вопросы:

1. Особенности административной ответственности за правонарушения в жилищной сфере.
2. Особенности уголовной и гражданско-правовой ответственности за правонарушения в жилищной сфере.

1. Особенности административной ответственности за нарушение жилищного законодательства.

Административная ответственность наступает за совершение административного проступка.

Действующий КоАП РФ предусматривает административную ответственность за такие правонарушения, как:

- 1) нарушение должностными лицами порядка постановки на учет и сроков заселения жилых домов и жилых помещений;
- 2) нарушение правил пользования жилым помещением;
- 3) самовольное переоборудование или перепланировка жилых помещений в многоквартирных домах;
- 4) самовольное строительство жилых строений;
- 5) нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами;
- 6) нарушение требований нормативных документов в области строительства;
- 7) порча жилых домов, жилых помещений, оборудования жилых домов;
- 8) нарушение правил содержания и ремонта жилых домов или жилых помещений;
- 9) предоставление жилого помещения иностранному гражданину с нарушением установленных правил проезда через Россию;
- 10) самовольное подключение и использование электрической энергии или газа;
- 11) уничтожение или повреждение чужого имущества;
- 12) нарушение беженцами и вынужденными переселенцами правил проживания, и т.д.

За совершение административных проступков предусматривается административная ответственность в виде предупреждения или штрафа.

Административный штраф – денежное взыскание, выражаемое в величине, кратной минимальному размеру оплаты труда.

Предупреждение – официальное порицание физического или юридического лица в письменной форме.

2. Особенности уголовной и гражданско-правовой ответственности за нарушение жилищного законодательства.

Уголовная ответственность наступает за совершение преступления. В УК РФ содержится ст. 139, предусматривающая ответственность за нарушение неприкосновенности жилища, то есть за незаконное проникновение в жилище, совершенное против воли проживающего в нем лица.

Гражданско-правовая ответственность наступает:

- 1) за причинение вреда жилищному фонду, придомовой территории, зеленым насаждениям;
- 2) за совершение противоправных (незаконных) сделок с жилыми помещениями;
- 3) за несвоевременное внесение оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги;
- 4) за несвоевременное внесение денежных средств в счет исполнения обязательств по гражданско-правовым сделкам с жилыми помещениями.

В случае причинения вреда жилищному фонду виновные лица обязаны возместить причиненный ими ущерб.

Статья 29 ЖК РФ предусматривает дополнительные обязанности имущественного характера для лиц, совершивших самовольную перепланировку и переустройство жилых помещений – они обязаны привести соответствующее помещение в исходное состояние в установленный срок.

Статья 155 Жилищного кодекса предусматривает уплату пеней за несвоевременную оплату квартиры и коммунальных услуг. Если вследствие указанных действий – невнесения оплаты – кредитор понес убытки, то в соответствии со ст. ст. 393, 394 ГК РФ неплательщик обязан возместить убытки.

В статье 5 ч.5 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» предусмотрена обязательная уплата неустойки (пеней) участником долевого строительства, в случае нарушения установленного договора срока внесения платежа застройщику.

ГК РФ содержит в ст. 15 положение о том, что лицо, право которого нарушено, вправе требовать полного возмещения причиненных ему убытков, включая упущенную выгоду.

Суд вправе при удовлетворении требования о возмещении вреда обязать лицо, ответственное за причинение вреда, возместить вред в натуре (например, исправить поврежденное жилое помещение).

Если участники жилищных отношений заключили с жилым помещением сделку, которая не соответствует требованиям закона или иным правовым актам, то за это может наступить гражданско-правовая ответственность в виде признания данной сделки недействительной (ничтожной). Так, если сделка была совершена под влиянием обмана, то она может быть признана судом недействительной (ст. 179 ГК РФ).

Общее последствие признания сделки недействительной заключается в возврате к исходному состоянию, то есть каждая из сторон сделки обязана возвратить то, что она по ней получила.

Литература:

Нормативно – правовые акты: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 30.

Основная: 1, 9, 13, 20.

Дополнительная: 1, 9, 11, 31.

Контрольные вопросы:

1. Какие виды административных правонарушений существуют за нарушение жилищного законодательства?
2. Какие виды уголовной и гражданско-правовой ответственности существуют за правонарушения в жилищной сфере?

III. СПИСОК НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ АКТОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

Список нормативно - правовых актов ¹

1. Конституция Российской Федерации.
2. Гражданский кодекс РФ. Часть 1, Часть 2, Часть 3.
3. Жилищный кодекс РФ от 29 декабря 2004.
4. Земельный кодекс РФ.
5. Кодекс РФ об административных правонарушениях.
6. Градостроительный кодекс РФ.
7. Семейный кодекс РФ.
8. Уголовный кодекс РФ.
9. Налоговый кодекс РФ. Часть 1. Часть 2.
10. Закон РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 04.07.1991 № 1541-1.
11. Закон РФ «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» от 25.06. 1993 № 5242-1.
12. Закон РФ «О налоге на имущество предприятий» от 13.12.1991 № 2030-1.
13. Закон РФ «О налоге на имущество физических лиц» от 09.12.1991 № 2003-1.
14. Федеральный закон РФ «О признании утратившим силу некоторых законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в связи с отменой налога с имущества, переходящего в порядке дарения или наследования» от 01. 07. 2005г. № 78 – ФЗ.
15. Закон РФ «О налоге с имущества, переходящего в порядке наследования или дарения» от 12.12. 1991 № 2020-1.
16. Федеральный закон РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ.
17. Федеральный закон РФ «О бухгалтерском учете» от 21.11.1996 № 129-ФЗ.
18. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07. 1998 № 135-ФЗ.

¹ Нормативно – правовые акты применяются с изменениями и дополнениями на дату использования.

19. Федеральный закон РФ «Об исполнительном производстве» от 21.07.1997 № 119-ФЗ.

20. Закон Российской Федерации «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС» (в редакции, введенной в действие с 5 августа 1992 года Законом Российской Федерации от 18 июня 1992 года №3061-1).

21. Закон Российской Федерации «О плате за землю» от 11. 10. 1991 № 1738 – 1.

22. Федеральный закон РФ «О статусе военнослужащих» от 27 мая 1998 № 76-ФЗ.

23. Федеральный закон «О социальной защите граждан Российской Федерации, подвергшихся воздействию радиации вследствие аварии в 1957 году на производственном объединении «Маяк», и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча» от 26 ноября 1998 г., № 175-ФЗ.

24. Федеральный закон «О порядке предоставления за счет средств федерального бюджета жилищных субсидий гражданам, выезжающим (выехавшим) из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей» от 25.06.2004 г. № 305 – ФЗ.

25. Федеральный закон «О предоставлении в 2004 году средств федерального бюджета на жилищные субсидии гражданам, выезжающим (выехавшим) из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей». от 25.11. 2004 г. № 680 – ФЗ.

26. Федеральный закон РФ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» от 30. 12. 2004 г. № 210 - ФЗ.

27. Федеральный закон «О жилищных накопительных кооперативах» от 30.12. 2004 г. № 215-ФЗ.

28. Федеральный закон РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

29. Федеральный закон РФ «О внесении в некоторые акты законодательства Российской Федерации изменений и дополнений, направленных на развитие системы ипотечного жилищного кредитования (заимствования)» от 24.12.2002 г. №179-ФЗ.

30. Федеральный закон РФ «О накопительно – ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» от 20. 08. 2004 № 117-ФЗ.

31. Федеральный закон РФ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» от 14. 12. 2002 № 314.
32. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате от 11. 02. 1993 № 4462-1.
33. Федеральный закон «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» от 8.08. 2001 № 129-ФЗ.
34. Указ Президента РФ «О реформе жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации» от 29.04. 1997 № 425.
35. Указ Президента РФ «О системе и структуре органов исполнительной власти» от 09. 03.2004 № 314.
36. Указ Президента РФ «Вопросы Федеральной регистрационной службы» от 13.10.2004 № 1315.
37. Постановление Правительства РФ «Об утверждении Положения о Федеральном агентстве по строительству и жилищно – коммунальному хозяйству» от 16.06. 2004 № 286.
38. Постановление Правительства РФ «О государственной жилищной инспекции в Российской Федерации» от 26.09.1994 № 1086.
39. Постановление Правительства РФ «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации» от 13.10. 1997 № 1301.
40. Постановление Правительства РФ «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации» от 11.01. 2000 № 28.
41. Постановление Правительства РФ «О предоставлении государственной гарантии Российской Федерации по заимствованиям открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» от 27.12. 2004 №846.
42. Постановление Правительства РФ «Об утверждении основ ценообразования в сфере жилищно-коммунального хозяйства» от 17.02.2004 № 89.
43. Постановление Правительства РФ «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 18. 02. 1998 № 219.
44. Постановление Правительства РФ «О предоставлении гражданам Российской Федерации, нуждающимся в улучшении жилищных условий, безвозмездной субсидии на строительство или приобретение жилья» от 03.08. 1996 г. № 937.

45. Постановление Правительства РФ «Об утверждении Перечня заболеваний, дающих инвалидам, страдающим ими, право на дополнительную жилую площадь» от 21.12. 2004 № 817.

46. Постановление Правительства РФ «Об утверждении Положения о порядке признания жилых домов (жилых помещений) непригодными для проживания» от 04.09. 2003 № 552.

47. Постановление Правительства РФ «О подпрограмме «Государственные жилищные сертификаты» на 2004-2010 годы, входящей в состав федеральной целевой программы «Жилище» на 2002-2010 годы» от 20.11. 2003 №700.

48. Постановление Совмина РСФСР «О порядке учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставлении жилых помещений в РСФСР» от 31.07.1984 г. № 335.

49. Постановление Правительства РФ «О совершенствовании оплаты жилья и коммунальных услуг и мерах по социальной защите населения» от 02.08.1999 № 887.

50. Постановление Правительства РФ «Об утверждении Правил формирования и ведения реестра участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих Министерства обороны Российской Федерации, федеральными органами исполнительной власти, в которых федеральным законом предусмотрена военная служба» от 21.02.2005 г. № 89.

51. Постановление Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» от 27.09. 2003 г. № 170.

52. Постановление Правительства РФ «О порядке и условиях оплаты гражданами жилья и коммунальных услуг» от 30. 07.2004г. № 392.

53. Постановление Правительства РФ «Об утверждении Правил предоставления коммунальных услуг и правил предоставления услуг по вывозу твердых и жидких бытовых отходов» от 26.09. 1994г. № 1093.

54. Постановление Правительства РФ «О ценообразовании в отношении электрической и тепловой энергии в Российской Федерации» от 26.02.2004г. № 109.

55. Постановление Правительства РФ «Об утверждении Правил регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту

пребывания и месту жительства в пределах РФ и перечня должностных лиц, ответственных за регистрацию» от 17. 07. 1995г. № 713.

56. Совместный приказ Министерства юстиции РФ № 289, Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу № 235, Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг № 290 «Об утверждении Инструкции о порядке регистрации ипотеки жилого помещения, возникающей в силу закона или договора, а также о порядке регистрации смены залогодержателя в связи с переходом прав требований по ипотечным кредитам» от 16.10. 2000 г.

57. Инструкция Министерства РФ по налогам и сборам «О налоге на имущество физических лиц» от 02.11.1999г. № 54.

Рекомендуемая литература для подготовки к занятиям

Основная:

1. Афонина А.В. Практическое применение Жилищного кодекса РФ. - М., 2005.
2. Богомолов А.М., Голощапов Н.А., Помазкова С.И. Договоры жилищно-коммунального хозяйства. - М., 2000.
3. Бойцов Г.В. Приватизация, деприватизация жилья. - М., 2005.
4. Борисов Б.М. Приватизация и деприватизация жилья. Вопросы правового регулирования. - М., 2005.
5. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Общие положения. - М., 1997.
6. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Кн. 2: Договоры о передаче имущества. - М., 2000.
7. Власов Ю.Н. Наследственное право Российской Федерации. - М., 1999.
8. Данилов Е.П. Жилищные споры: Комментарий законодательства. Адвокатская и судебная практика: Образцы исковых заявлений и жалоб. Справочные материалы. 2-е изд. - М., 2000.
9. Еремичев И.А., Алексия П.В. Жилищное право. - М., 2005.
10. Жилищный кодекс РСФСР с постатейными материалами / Сост. П.В. Крашенинников, Е.Г. Федосова, Г.А. Славинская, Е.А. Солопова. - М., 1997.

11. Жилищное законодательство: Комментарий / Под ред. В.Ф. Яковлева, П.И. Седугина. - М., 1991.
12. Кирасанов А.Р. Недвижимое имущество (нормы права и судебные прецеденты). - М., 2005.
13. Кичихин А.Н., Марткович И.Б., Щербакова Н.А. Жилищные права. Пользование и собственность: комментарии и разъяснения / Под ред. И.Б. Мартковича. - М., 1997.
14. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) / Под рук. О.Н. Садикова. - М., 1999.
15. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) / Под рук. О.Н. Садикова. - М., 1999.
16. Комментарий к Жилищному Кодексу РФ (постатейный) / Под рук. О.А. Городова. - М., 2000.
17. Корнеева И.Л. Жилищное право. Учеб пособие. - М., 2002.
18. Крашенинников П.В. Сделки с жилыми помещениями (комментарий гражданского и жилищного законодательства и практика его применения). - М., 1997.
19. Крашенинников П.В. Право собственности и иные вещные права на жилые помещения. - М., 2000.
20. Крашенинников П.В. Жилищное право. - М., 2005.
21. Литовкин В.Н. Жилищное законодательство. - М., 1998.
22. Седугин П.И. Жилищное право: Уч. для вузов. 3-е изд., перераб. и доп. - М., 2004.
23. Судебная практика по жилищным спорам: Сб. постановлений, решений и определений федеральных судов. - М., 1999.
24. Тихомиров М.Ю., Тихомирова Л.В. Жилищное право России (практический курс). - М., 2005.
25. Шабалин В.Г., Смирнов И.А., Кузьмина А.К. Сделки с недвижимостью. Защита от криминала и недобросовестных партнеров. - М., 2005.

Дополнительная:

1. Беспалов Ю. Обеспечение прав ребенка на жилище // Российская юстиция. 1997. № 12.
2. Бутырин А., Лаврененко С. Раздел жилого дома в судебном порядке: пределы применения технических норм // Российская юстиция. 1997. № 9.

3. Волочков Н.Г. Справочник по недвижимости. - М., 1996.
4. Головцева С.А. Залог недвижимости // Законодательство. 2000. № 7.
5. Вышкина С.В. Защита прав несовершеннолетних при приватизации жилья // Законодательство. 1998. № 3.
6. Гришаев С.П. Ваше право собственности на жилой дом и квартиру. - М., 1995.
7. Данилов Е.П. Жилищные споры: Комментарий законодательства. Адвокатская и судебная практика. Образцы исковых заявлений и жалоб. Справочные материалы. 2-е изд. - М., 2000.
9. Домашняя юридическая энциклопедия. Жилье. - М., 1999.
10. Жилье. Нормативные акты и их применение: Законодательство. Судебная практика: Образцы документов. Рекомендации / Авт.-сост. М.В. Кузнецов, С.Д. Олейник, Д.А. Шишкин. - М., 2001.
11. Иванов В.Н., Вискребенцев В.А. Как защитить свои права и законные интересы. - М., 1999.
12. Корнеев С.М., Крашенинников П.В. Приватизация жилищного фонда. - М., 1996.
13. Крашенинников П.В. Российское жилищное законодательство: Уч. и практ. пособ. - М., 1996.
14. Крашенинников П.В., Маслов Н.В. Кондоминиумы. Общая собственность в многоквартирных домах. - М., 1995.
15. Крашенинников П.В. Жилищное право. - М., 2000.
16. Кряжков А.В. Доверительное управление имуществом в России: формирование института и сфера применения // Государство и право. 1997 № 3.
17. Кузнецов М.В. Плата за жилье // Гражданин и право. 2000. № 4.
18. Особенности рассмотрения отдельных категорий гражданских дел / Под ред. М.К. Треушникова. - М., 1995.
19. 384 страницы о недвижимости. (Жилищная энциклопедия, вып. 5). - М., 2000.
20. Потяркин Д.Е. Приватизация комнат в коммунальных квартирах // Законодательство. 2000. № 6.
21. Савельев Д. Долевая собственность в кондоминиуме // Российская юстиция. 2000. № 10.

22. Сосипаторова Н.Е. Социальный и коммерческий наем в жилищной сфере. // Государство и право. 1997. № 7.
23. Титов А.А. Комментарий к жилищному законодательству Российской Федерации. - М., 2000.
24. Толстой Ю.К. Жилищное право: Учебное пособие - М., 1996.
25. Фаршатов И. Дела об утрате права на жилое помещение // Российская юстиция. 1997. № 8.
26. Фаршатов И. Охрана жилищных прав несовершеннолетних / // Российская юстиция. 1999 № 8.
27. Филиппов Н., Леванов А. Ипотечное кредитование: как продать «старое» жилье // Российская юстиция. 1999. № 7.
28. Цыбуленко З. Реализация заложенного недвижимого имущества, на которое обращено взыскание // Российская юстиция. 1999. № 6.
29. Цыбуленко З. Рента и пожизненное содержание с иждивением // Российская юстиция. 1997. № 7.
30. Чечулина И. Коммерческий наем жилых помещений // Российская юстиция. 1998. № 6.
31. Недвижимость: Словарь – справочник / Авт-сост. Н.А. Голощапов, С.И. Помазкова. Под ред. В.И. Осипова. - М., 2000.

КАРПУХИН Дмитрий Вячеславович

Жилищное право

Конспект лекций

Главный редактор А.Ю.Лавриненко
Технический редактор М.Г. Черепанов
Ответственный редактор С.А. Александрова

Подписано в печать 27.01.06

Формат 60х90 1/16.

Бумага типографская.

Печать офсетная.

Гарнитура Times New Roman.

Усл. печ. л. 11.5

Уч.-изд. л.7.3

Тираж 400 экз.

Заказ №11

Редакционно-издательский отдел
Московского института экономики, менеджмента и права
115432, Москва, 2-й Кожуховский проезд, д. 12, тел.: 783 68 25