

кратко
и доступно!



А. В. Афолина

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

курс лекций

Москва  эксмо 2009

УДК 349.4
ББК 67.404.2
А 94

Издание подготовлено совместно
с Издательским центром «Ай Пи Эр Медиа»
www.iprmedia.ru

Афони́на А. В.
А 94 Жилищное право : курс лекций / А. В. Афони́на. — М. : Эксмо,
2009. — 240 с. — (Учебный курс: кратко и доступно).

ISBN 978-5-699-35124-4

В учебном пособии в краткой и доступной форме рассмотрены все основные вопросы, которые входят в государственный образовательный стандарт и учебную программу по дисциплине «Жилищное право». Пособие поможет быстро получить основные знания по предмету, а также качественно подготовиться к зачету и экзамену.

УДК 349.4
ББК 67.404.2

ISBN 978-5-699-35124-4

© Афони́на А. В., 2009
© ООО «Издательство «Эксмо», 2009

Учебное издание

УЧЕБНЫЙ КУРС: КРАТКО И ДОСТУПНО

Афони́на Алла Влади́мировна

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

КУРС ЛЕКЦИЙ

Директор редакции *И. Федосова*
Ответственный редактор *К. Павленко*
Художественный редактор *И. Чернова*

ООО «Издательство «Эксмо»
127299, Москва, ул. Клары Цеткин, д. 18/5. Тел. 411-68-88, 956-39-21.
Home page: www.eksmo.ru E-mail: info@eksmo.ru

Оптовая торговля книгами «Эксмо»:
ООО «ТД «Эксмо», 142700, Московская обл., Ленинский р-н, г. Видное,
Белокаменное ш., д. 1, многоканальный тел. 411-50-74.
E-mail: reception@eksmo-sale.ru

**По вопросам приобретения книг «Эксмо» зарубежными оптовыми
покупателями обращаться в ООО «Дип покэт»**
E-mail: foreignseller@eksmo-sale.ru

International Sales: *international wholesale customers should contact «Deep Pocket» Pvt. Ltd.
for their orders.* foreignseller@eksmo-sale.ru

**По вопросам заказа книг корпоративным клиентам, в том числе в специальном оформ-
лении, обращаться по тел. 411-68-59 доб. 2115, 2117, 2118. E-mail: vrzakaz@eksmo.ru**

**Оптовая торговля бумажно-беловыми
и канцелярскими товарами для школы и офиса «Канц-Эксмо»:**
Компания «Канц-Эксмо»: 142702, Московская обл., Ленинский р-н, г. Видное-2,
Белокаменное ш., д. 1, а/я 5. Тел./факс +7 (495) 745-28-87 (многоканальный).
e-mail: kanc@eksmo-sale.ru, сайт: www.kanc-eksmo.ru

Полный ассортимент книг издательства «Эксмо» для оптовых покупателей:
В Санкт-Петербурге: ООО СЗКО, пр-т Обуховской Обороны, д. 84Е. Тел. (812) 365-46-03/04.
В Нижнем Новгороде: ООО ТД «Эксмо НН», ул. Маршала Воронова, д. 3. Тел. (8312) 72-36-70.
В Казани: Филиал ООО «РДЦ-Самара», ул. Фреварная, д. 5. Тел. (843) 570-40-45/46.
В Ростове-на-Дону: ООО «РДЦ-Ростов», пр. Стенки, 243А. Тел. (863) 220-19-34.
В Самаре: ООО «РДЦ-Самара», пр-т Кирова, д. 75/1, литера «Е». Тел. (848) 289-68-70.
В Екатеринбурге: ООО «РДЦ-Екатеринбург», ул. Прибалтийская, д. 24А. Тел. (343) 378-49-45.
В Киеве: ООО «РДЦ Эксмо-Украина», Московский пр-т, д. 9. Тел./факс (044) 495-79-80/81.
Во Львове: ТП ООО «Эксмо-Запад», ул. Бузкова, д. 2. Тел./факс (032) 245-00-19.
В Симферополе: ООО «Эксмо-Крым», ул. Киевская, д. 153. Тел./факс (0652) 22-90-03, 54-32-99.
В Казахстане: ТОО «РДЦ-Алматы», ул. Домбровского, д. 3а. Тел./факс (727) 251-59-90/91.
gm.eksmo_almaty@ama.kz

Полный ассортимент продукции издательства «Эксмо»:

В Москве в сети магазинов «Новый книжный»:
Центральный магазин — Москва, Суваревская пл., 12. Тел. 937-65-81.
Волгоградский пр-т, д. 78, тел. 177-22-11; ул. Братиславская, д. 12. Тел. 346-99-95.
Информация о магазинах «Новый книжный» по тел. 760-58-81.

В Санкт-Петербурге в сети магазинов «Буквоед»:
«Магазин на Невском», д. 13. Тел. (812) 310-22-44.

Подписано в печать 30.03.2009. Формат 60х90¹/16.

Печать офсетная. Бумага газ. Усл. печ. л. 15,0.

Тираж экз.

ОГЛАВЛЕНИЕ

Лекция 1. Жилищное право как отрасль российского права	6
1.1. Понятие, предмет, методы жилищного права.....	6
1.2. Принципы жилищного права	12
1.3. Источники жилищного права	16
Лекция 2. Жилищные отношения	20
2.1. Понятие, предмет и содержание жилищных отношений	20
2.2. Основания возникновения и классификация жилищных правоотношений	24
2.3. Участники и субъекты жилищных правоотношений	26
Лекция 3. Полномочия различных органов власти в сфере жилищных правоотношений.....	32
3.1. Полномочия органов государственной власти Российской Федерации	32
3.2. Полномочия органов государственной власти субъекта Российской Федерации	36
3.3. Полномочия органов местного самоуправления.....	38
Лекция 4. Жилые помещения и жилищные фонды	40
4.1. Жилые помещения как объект правоотношений в жилищном праве.....	40
4.2. Понятие и виды жилищных фондов, их классификация	44
4.3. Учет жилищного фонда	47
4.4. Эксплуатация, обслуживание и ремонт жилищного фонда....	49
Лекция 5. Смена правового статуса помещений (перевод), перепланировка и переустройство жилых помещений.....	54
5.1. Перевод помещений.....	54
5.2. Переустройство и перепланировка жилых помещений.....	62

Лекция 6. Право собственности на жилые помещения	69
6.1. Права и обязанности собственников жилых помещений.....	69
6.2. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.....	71
Лекция 7. Договор социального найма жилого помещения	78
7.1. Соотношение договора социального найма и договора коммерческого найма	78
7.2. Основания, учет и порядок признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий	83
7.3. Предоставление жилого помещения по договору социального найма	89
7.4. Права и обязанности сторон по договору социального найма....	93
7.5. Расторжение и прекращение договора социального найма....	97
Лекция 8. Жилые помещения специализированного жилищного фонда	99
8.1. Договор найма специализированного жилого помещения.....	99
8.2. Назначение и специфика предоставления отдельных видов жилых помещений.....	104
Лекция 9. Приватизация	116
9.1. Понятие, субъект и объект приватизации	116
9.2. Условия осуществления приватизации	120
9.3. Порядок проведения приватизации. Право на деприватизацию	121
9.4. Результат приватизации. Право собственности на жилые помещения	124
Лекция 10. Жилищные, жилищно-строительные и жилищные накопительные кооперативы	128
10.1. Понятие жилищного и жилищно-строительного кооперативов.....	128
10.2. Права и обязанности членов жилищных кооперативов	131
10.3. Организация и порядок управления жилищными кооперативами	135
10.4. Реорганизация и ликвидация жилищного кооператива.....	140
10.5. Жилищные накопительные кооперативы.....	142
Лекция 11. Товарищество собственников жилья	150
11.1. Понятие товарищества собственников жилья	150
11.2. Права и обязанности товарищества собственников жилья	155

11.3. Создание и государственная регистрация товарищества собственников жилья	158
11.4. Порядок управления в товариществе собственников жилья....	163
11.5. Реорганизация и ликвидация товарищества собственников жилья	169
Лекция 12. Ипотека жилых помещений	171
12.1. Понятие ипотеки, договор ипотеки.....	171
12.2. Закладная	178
12.3. Ипотека объектов незавершенного строительства.....	183
Лекция 13. Сделки с жилыми помещениями	186
13.1. Купля-продажа	186
13.2. Дарение	191
13.3. Обмен жилых помещений, занимаемых по договору социального найма, и мена жилых помещений, находящихся в собственности.....	193
13.4. Наследование жилых помещений	197
Лекция 14. Участие в долевом строительстве	204
14.1. Договор участия в долевом строительстве	204
14.2. Уступка прав по договору участия в долевом строительстве	214
Лекция 15. Оплата жилья	217
15.1. Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги.....	217
15.2. Структура и размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги.....	221
15.3. Защита прав потребителей в сфере оказания коммунальных услуг	224
Лекция 16. Ответственность за нарушение норм жилищного законодательства	230
Нормативные правовые акты	233

Лекция 1

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО КАК ОТРАСЛЬ РОССИЙСКОГО ПРАВА

1.1. Понятие, предмет, методы жилищного права



Жилищное право — это совокупность норм права, регулирующих жилищные отношения.

Предметом регулирования жилищного права являются разнообразные общественные отношения — жилищные отношения. К таким отношениям можно отнести не только отношения по использованию жилья, но и отношения, связанные с эксплуатацией и управлением жилым фондом, с предоставлением жилых помещений по договорам социального найма и т. д.

Традиционно термин *«жилищное право»* используется в юридической литературе для определения места совокупности правовых норм, регулирующих жилищные правоотношения, в системе российского права, а также в качестве науки, изучающей нормы права, регулирующие жилищные отношения.

С одной стороны, принято считать жилищное право подотраслью, составной частью гражданского права, с другой — жилищное право можно выделить в отдельную отрасль права, в которой одновременно действуют нормы административного, гражданского, семейного и других отраслей права.

Исходя из этого **жилищное право как наука** взаимосвязано с единой системой юридических наук, оно изучает как общие правовые понятия в сфере жилищных правоотношений, так и конкретные юридические проблемы жилищного законодательства.

Согласно Конституции России жилищное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Федерации.

В соответствии с общими правилами, установленными статьей 6 Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК), акты жилищного законодательства не имеют обратной силы и применяются к жилищным отношениям, возникшим только после

введения его в действие. Действие данных актов может распространяться на жилищные отношения, возникшие до введения в действие ЖК, только в случаях, прямо предусмотренных этими актами. 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.

Статьей 7 ЖК допускается *применение жилищного законодательства по аналогии*. В случаях, если жилищные отношения не урегулированы жилищным законодательством или соглашением участников таких отношений, и при отсутствии норм гражданского или иного законодательства, прямо регулирующих такие отношения, к ним, если это не противоречит их существу, применяется жилищное законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона). Данное положение регулирует возможность разрешения ситуации при возникновении пробелов в правовом регулировании. То есть **аналогия закона** — это применение в указанных случаях правовых норм, регулирующих сходные отношения. Эта правовая структура используется при рассмотрении ситуаций, когда жилищные отношения не регламентированы ни нормами жилищного права, ни соглашением сторон. Тогда для принятия необходимого решения при наличии конкретных условий допустимо применение закона по аналогии.

При отсутствии соответствующих норм жилищного законодательства для установления прав и обязанностей сторон жилищных отношений возможно применение общих начал и смысла жилищного законодательства и требований добросовестности, гуманности, разумности и справедливости. При отсутствии норм, позволяющих применять аналогию закона (например, Гражданский

кодекс Российской Федерации (ГК)), применяются общие начала и принципы права. Данное положение соответствует общим нормам гражданского законодательства, установленным статьей 6 ГК.

Нормы права согласованы между собой и образуют единую систему права, в которой внутренне организованы нормы различных отраслей права, тесно взаимосвязанные между собой. Поэтому говорить, что к жилищным правоотношениям подлежат применению только нормы жилищного законодательства, нельзя.

Как уже говорилось ранее, *жилищное право* представляет отрасль законодательства, совокупность правовых норм, институтов, объединенных однородной сферой общественных отношений. Таким образом, с одной стороны, жилищное право самостоятельно, но, с другой, оно тесно взаимосвязано с другими отраслями права.

В первую очередь необходимо обратить внимание на **соотношение норм гражданского и жилищного законодательства**. Можно выделить следующие случаи пересечения области регулирования жилищного законодательства с нормами гражданского законодательства.

ГК содержит ряд правил, применяемых к жилищным отношениям. Например, глава 35 ГК регулирует вопросы найма жилого помещения, в том числе найма жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования (т. е. те же вопросы, которые рассматриваются непосредственно в ЖК). Несмотря на то что нормы ГК имеют приоритет в регулировании договора найма жилого помещения, законодатель в статье 672 ГК устанавливает, что договор найма жилого помещения заключается по основаниям, на условиях и в порядке, предусмотренных жилищным законодательством. Однако к такому договору применяются также правила статей 674, 675, 678, 680, пунктов 1–3 ст. 685 ГК. Другие положения ГК применяются к договору социального найма жилого помещения, если иное не предусмотрено жилищным законодательством.

Глава 18 ГК посвящена регламентации права собственности и других вещных прав на жилые помещения. При этом права

и обязанности собственника жилого помещения и иных проживающих в принадлежащем ему помещении граждан определены в главе 5 ЖК. В результате этого содержащиеся в главе 2 ЖК нормы о праве собственности и других вещных правах на жилое помещение являются гражданско-правовыми и применяются с учетом соответствующих положений ГК.

В некоторых случаях, которые перечислены в ЖК, нормы гражданского законодательства применяются в обязательном порядке. Например, статья 18 ЖК регламентирует порядок государственной регистрации прав на жилые помещения. Согласно этой статье право собственности и иные вещные права на жилые помещения подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных ГК, Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»¹ (далее — Закон о государственной регистрации прав), ЖК. Правила государственной регистрации недвижимости (а жилые помещения также отнесены к этой категории) закреплены в статье 131 ГК. В соответствии с ней право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Договор продажи и переход права считаются зарегистрированными со дня внесения записей соответственно о договоре продажи и о переходе права в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (п. 3 ст. 2, п. 7 ст. 16 Закона о государственной регистрации прав).

Также нормами гражданского законодательства регулируются отношения в сфере бытового подряда, связанные с проблемами

¹ Все нормативные правовые акты (в том числе судебные), упомянутые в данном курсе лекций, рассматриваются (за исключением особо оговоренных случаев) в действующей редакции. С источником их опубликования, а также с внесенными в них изменениями и дополнениями можно ознакомиться, обратившись к справочно-правовым системам типа «Гарант», «КонсультантПлюс» и др.

ремонта, переустройства и перепланировки жилых помещений (§ 2 гл. 37 ГК).

Таким образом, можно сделать вывод о том, что гражданское и жилищное право взаимосвязаны и соотносятся друг с другом как общие нормы (содержащиеся в гражданском законодательстве) и более конкретизированные, специальные нормы жилищного права.

Кроме того, в ЖК содержатся нормы, в соответствии с которыми к жилищным отношениям применяется **иное законодательство**. Это допустимо в случае, когда речь идет о жилищных отношениях, связанных с ремонтом, переустройством и перепланировкой жилых помещений, использованием инженерного оборудования, предоставлением коммунальных услуг, внесением платы за коммунальные услуги. В этих случаях применяется соответствующее законодательство с учетом требований, установленных ЖК. Например, правоотношения, возникающие при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, регулируются Градостроительным кодексом Российской Федерации (ГрК) и принятыми в соответствии с ним федеральными законами и иными нормативными правовыми актами.

Подводя итоги сказанному, можно сделать вывод о том, что в сфере регулирования жилищных отношений имеют приоритет нормы ЖК и иных нормативных правовых актов, отнесенных к сфере жилищных правоотношений. Данные акты соотносятся с актами гражданского и иного законодательства как специальное законодательство по отношению к общему. То есть применение положений иной отрасли права должно быть обосновано либо отсылочной нормой жилищного законодательства, либо отсутствием необходимой жилищной нормы права, непосредственно регулирующей спорную ситуацию.

Необходимо также раскрыть **место жилищного законодательства в системе международного права**. В соответствии со статьей 15 Конституции России общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры Российской Федерации являются составной частью ее правовой системы. Если международным договором Российской Федерации

установлены иные правила, чем предусмотрены законом, то применяются правила международного договора.

Статья 9 ЖК устанавливает правила соотношения положений жилищного законодательства и норм международного права, а также декларирует положение о том, что, если международным договором Российской Федерации установлены иные правила, чем те, которые предусмотрены жилищным законодательством, применяются правила международного договора.



Методы жилищного права представляют совокупность приемов и способов, с помощью которых изучается его предмет.

При изучении жилищного права традиционно используются следующие *методы*:

1) *всеобщие* — основанные на общеправовых положениях (государство и право являются теми институтами, которые существуют независимо от воли и сознания человека и находятся в постоянном развитии);

2) *общенаучные*. К ним относятся: анализ (рассмотрение и исследование жилищных правоотношений по составным частям); синтез (объединение составных частей в единое целое и рассмотрение существующей проблемы в комплексе); системный подход к рассмотрению материала в целом;

3) *функциональный*, при котором происходит изучение функций государственно-правовых структур, их взаимодействия в жилищных правоотношениях;

4) *частно-научный* с использованием:

- юридического подхода к изучению предмета жилищного права, при этом дается необходимое определение общих понятий, производится их классификация и т. д.;

- сравнительно-правового сопоставления положений законодательства в целом, сопоставления требований иных отраслей права;

- статистического подхода, который основан на конкретной статистической информации, количественных показателях;

- социологического метода, основанного на исследовании мнений членов общества по вопросам отдельных жилищных проблем.

1.2. Принципы жилищного права

В статье 1 ЖК закреплены основные начала жилищного законодательства.



Основные начала — это основополагающие, наиболее значимые принципы и положения, на которых основано жилищное законодательство.

При установлении этих наиболее значимых принципов законодатель одновременно закрепляет цели, для достижения которых будут реализовываться сформулированные им идеи.

К *основным началам жилищного законодательства* отнесены в первую очередь конституционные права граждан, такие как:

- 1) право на жилище, на его безопасность, неприкосновенность и недопустимость произвольного лишения жилища;
- 2) беспрепятственное осуществление вытекающих из жилищных отношений прав;
- 3) признание равенства участников жилищных отношений;
- 4) обеспечение восстановления нарушенных жилищных прав, их судебной защиты;
- 4) обеспечение сохранности жилищного фонда и использование жилых помещений по назначению.



Принципы жилищного права — это основополагающие положения, выражающие наиболее значимые начала жилищного законодательства и определяющие характер законодательства и практику его применения.

К принципам жилищного права относятся:

- 1) *неприкосновенность жилища*. Данный принцип содержится в статье 3 ЖК. В соответствии с ним право на жилище неприкосновенно. Никто не вправе проникать в жилище без согласия проживающих в нем на законных основаниях граждан иначе как в случаях и в порядке, предусмотренных ЖК и другими федеральными законами, или на основании судебного решения. Проникновение в жилище без согласия проживающих в нем на законных основаниях граждан допускается в случаях и в порядке,

которые предусмотрены федеральным законом, только в целях спасения жизни граждан и (или) их имущества, обеспечения их личной безопасности или общественной безопасности при аварийных ситуациях, стихийных бедствиях, катастрофах, массовых беспорядках либо иных обстоятельствах чрезвычайного характера, а также в целях задержания лиц, подозреваемых в совершении преступлений, пресечения совершаемых преступлений или установления обстоятельств совершенного преступления либо произошедшего несчастного случая. В статье 12 Уголовно-процессуального кодекса Российской Федерации (УПК) предусмотрено, что проведение осмотра жилища возможно только с согласия проживающих в нем лиц или на основании судебного решения, а обыска и выемки в жилище — на основании судебного решения. Исключение составляют случаи, предусмотренные частью 5 ст. 165 УПК (когда производство осмотра жилища, обыска и выемки в жилище, а также личного обыска не терпит отлагательства, указанные следственные действия могут быть произведены на основании постановления следователя без получения судебного решения с соблюдением процессуальных требований).

Указанный основополагающий принцип жилищного законодательства соответствует нормам, содержащимся в статье 25 Конституции России. Данными нормами определено, что жилище неприкосновенно и никто не вправе проникать в жилище против воли проживающих в нем лиц иначе как в случаях, установленных федеральным законом, или на основании судебного решения;

2) *недопустимость произвольного лишения жилища*. В соответствии с данным принципом никто не может быть выселен из жилища или ограничен в праве пользования жилищем, в том числе в праве получения коммунальных услуг, иначе как по основаниям и в порядке, которые предусмотрены ЖК, другими федеральными законами. Данный принцип гарантирует стабильность жилищных прав граждан и в первую очередь устойчивость в положении нанимателей жилых помещений по договорам социального найма. Он также соответствует конституционному принципу, который содержится в статье 40 Конституции России и в соответствии

с которым каждый имеет право на жилище и никто не может быть произвольно лишен жилища. То есть с указанным принципом непосредственно связан принцип, в соответствии с которым за каждым закреплено конституционное право на жилище. В отношении защиты права собственности действует также статья 35 Конституции России, согласно которой никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено либо при условии предварительного и равноценного возмещения (реквизиция — ст. 242 ГК), либо безвозмездно по решению суда в виде санкции за совершение преступления или иного правонарушения (конфискация — ст. 243 ГК);

3) *свобода передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации*. В соответствии с Конституцией России и международными актами о правах человека каждый гражданин Российской Федерации имеет право на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации. Ограничение права граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации допускается только на основании ЖК или федерального закона. Согласно пункту 4 ст. 1 ЖК граждане, законно находящиеся на территории Российской Федерации, имеют право свободного выбора жилых помещений для проживания в качестве собственников, нанимателей или на иных основаниях, предусмотренных законодательством. Ограничение права граждан на свободу выбора жилых помещений для проживания допускается только на основании ЖК, другого федерального закона.

Право граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации может быть ограничено:

- в пограничной полосе. Статья 17 Закона Российской Федерации от 1 апреля 1993 г. № 4730-1 «О Государственной границе Российской Федерации» предписывает осуществлять въезд (проход) лиц и транспортных средств в пограничную зону по документам, удостоверяющим личность, индивидуальным или коллективным пропускам, выдаваемым пограничными органами

и пограничными войсками на основании личных заявлений граждан или ходатайств предприятий и их объединений, организаций, учреждений и общественных объединений);

- в закрытых военных городках;
- в закрытых административно-территориальных образованиях. В статье 3 Закона Российской Федерации от 14 июля 1992 г. № 3297-1 «О закрытом административно-территориальном образовании» определено, что на указанных территориях установлен особый режим безопасного функционирования предприятий и (или) объектов. Данный режим включает ограничения на въезд и (или) постоянное проживание граждан на его территории;
- в зонах экологического бедствия;
- 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;
- на территориях, где введено: чрезвычайное положение (ст. 11 Федерального конституционного закона от 30 мая 2001 г. № 3-ФКЗ «О чрезвычайном положении»); военное положение (ст. 7 Федерального конституционного закона от 30 января 2002 г. № 1-ФКЗ «О военном положении»);

4) *доступность пользования жилым фондом*. Данный принцип содержится в части 3 ст. 40 Конституции России. Этот принцип определяет, что малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами. Кроме того, в соответствии с этим принципом граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права, в том числе распоряжаются ими. Граждане свободны в установлении и реализации своих жилищных прав в силу договора и (или) иных предусмотренных жилищным законодательством оснований. Но при этом граждане, осуществляя жилищные права и исполняя вытекающие из жилищных отношений обязанности, не должны нарушать права, свободы и законные интересы других граждан;

5) *целевое использование жилых помещений*. Жилое помещение предназначено для проживания граждан. Допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение. Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств. Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными уполномоченным Правительством России федеральным органом исполнительной власти;

6) *недопустимость ограничения жилищных прав*. Жилищные права могут быть ограничены только на основании федерального закона и лишь в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства. Цели предусмотренных ограничений перечислены в ЖК и не могут толковаться расширительно.

Вышеназванные принципы, содержащиеся в статье 1 ЖК, свойственны только жилищному праву. Именно они способны оказать влияние на жилищные правоотношения в целом, а также на применение норм жилищного законодательства.

1.3. Источники жилищного права



Жилищное законодательство — это совокупность нормативных правовых актов, система правовых норм, с помощью которых государством устанавливаются, изменяются или отменяются соответствующие жилищно-правовые нормы.

Именно посредством законов, подзаконных нормативных правовых актов, входящих в систему жилищного законодательства, осуществляется регулирование жилищных правоотношений.

Таким образом, **систему жилищного законодательства** образуют различные законы, а также иные нормативные правовые акты, регулирующие жилищные отношения.

Эти нормативные правовые акты, которые изданы органами государственной и муниципальной власти Российской Федерации, содержат жилищные правоотношения и являются **источниками жилищного права**.

Выделяют следующие *группы источников жилищного законодательства*:

1) Конституция России. Ее нормы служат правовой основой развития российского законодательства в целом, в систему которого входит и жилищное законодательство. Она имеет высшую силу и прямое действие. Согласно пункту «к» ч. 1 ст. 72 Конституции России жилищное законодательство является предметом совместного ведения Российской Федерации и субъектов Федерации;

2) ЖК и принятые в соответствии с ним федеральные законы и иные нормативные правовые акты (указы Президента России, постановления Правительства России, нормативные правовые акты федеральных органов исполнительной власти). В соответствии со статьей 76 Конституции России по предметам совместного ведения Российской Федерации и субъектов Федерации издаются федеральные законы и принимаемые в соответствии с ними законы и иные нормативные правовые акты субъектов Федерации.

ЖК был введен в действие Федеральным законом от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее — Закон о введении в действие ЖК) с 1 марта 2005 г. С введением его в действие произошли значительные изменения в нормативной базе. С этого дня:

1) утратили силу Жилищный кодекс РСФСР, ряд законов, в которых имеются положения, противоречащие ЖК. Таким образом, в результате этих действий была отменена часть нормативных документов, законов, подзаконных актов, содержащих нормы,

регулирующие взаимодействие ЖК с иными нормами жилищного законодательства, а также ряд подзаконных актов, касающихся порядка введения в действие Жилищного кодекса РСФСР;

2) другие нормативные правовые акты, регулировавшие правоотношения в жилищной сфере до вступления в действие ЖК, подлежат применению до приведения их в соответствие с ЖК, а до этого применяются в части, ему не противоречащей. К ранее возникшим жилищным отношениям ЖК применяется в части тех прав и обязанностей, которые возникнут после введения его в действие;

3) до 1 марта 2010 г. продолжают действовать некоторые нормы жилищного законодательства Российской Федерации, например раздел 2 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (далее — Закон о приватизации), содержащий основные принципы и условия приватизации жилых помещений.

Необходимо уточнить содержание таких понятий, как «закон», «федеральный закон», «подзаконный акт».



Закон — это нормативный правовой акт высшей юридической силы, принимаемый в предусмотренном порядке представительным органом государственной власти или решением народа на референдуме и регулирующий важные общественные отношения.

Основными видами законов в зависимости от уровня органа, их принявшего, являются:

1) федеральные законы, которые подразделяются на федеральные законы (принимаются Государственной Думой и Советом Федерации Федерального Собрания и являются основным видом законов), и федеральные конституционные законы (регулируют только вопросы, установленные в Конституции России: военное положение; чрезвычайное положение; изменения, касающиеся статуса субъекта Федерации, референдума; судебной системы и др.);

2) законы субъектов Федерации, которые принимаются по вопросам исключительного ведения субъектов Федерации и вопросам совместного ведения Российской Федерации и субъектов Федерации законодательными органами субъектов Федерации.

Подзаконные нормативные правовые акты являются следующей разновидностью источников российского права.

К ним относятся:

1) на федеральном уровне: указы Президента России (например, Указ Президента Российской Федерации от 20 апреля 2005 г. № 449 «Вопросы накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих»), постановления Правительства России (например, постановление Правительства Российской Федерации от 17 сентября 2001 г. № 675 «О Федеральной целевой программе “Жилище” на 2002–2010 годы»);

2) на уровне субъектов Федерации: акты органов государственной власти субъектов Федерации; акты органов местного самоуправления, уставы областей, республик, входящих в состав Российской Федерации.

Подзаконные нормативные правовые акты подчиняются нормам закона и должны соответствовать друг другу. Структура системы права и соотношение закона и подзаконного нормативного правового акта обеспечивают верховенство закона и сокращают сферу регулирования подзаконных нормативных правовых актов;

3) законы и иные нормативные правовые акты субъектов Федерации и органов местного самоуправления. Органы государственной власти субъектов Федерации могут принимать законы и иные нормативные правовые акты, содержащие правила, регулирующие жилищные отношения, в пределах своих полномочий на основании ЖК, принятых в соответствии с ним других федеральных законов. Органы местного самоуправления могут принимать нормативные правовые акты, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, в пределах своих полномочий в соответствии с ЖК, другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Федерации.

В случае несоответствия норм жилищного законодательства, содержащихся в федеральных законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации, законах и иных нормативных правовых актах субъектов Федерации, нормативных правовых актах органов местного самоуправления, положениям ЖК применяются положения ЖК.

Лекция 2

ЖИЛИЩНЫЕ ОТНОШЕНИЯ

2.1. Понятие, предмет и содержание жилищных отношений



Жилищные отношения — это предмет регулирования жилищного права.

Данное понятие является собирательным, в него входит вся совокупность разнородных общественных отношений, возникающих по поводу жилых помещений (связанных с использованием или предоставлением жилых помещений, а также по содержанию жилищного фонда и т. д.).



Предмет жилищных правоотношений — это жилое помещение (объект жилищного права), а также отношения участников, связанные непосредственно с ним.

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

ЖК ввел ряд новых понятий, характеризующих объект жилищных правоотношений для жилищного законодательства. В частности, к таким понятиям можно отнести:

1) *норму предоставления площади жилого помещения* по договору социального найма. Данная норма представляет минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма. Право устанавливать эту норму делегировано в соответствии со статьей 50 ЖК органам местного самоуправления. Размер данной нормы зависит от достигнутого в соответствующем муниципальном образовании уровня обеспеченности жилыми помещениями,

предоставляемыми по договорам социального найма. Таким образом, данный показатель будет фактически отражать степень регионального развития отдельных муниципальных образований. Исключение составляют те категории граждан, которые признаны по установленным ЖК и (или) федеральным законом или законом субъекта Федерации основаниям нуждающимися в жилых помещениях. Им могут быть установлены иные нормы предоставления площади жилого помещения по договору социального найма;

2) *учетную норму площади жилого помещения*. Данная норма представляет минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется уровень обеспеченности граждан общей площадью жилого помещения в целях их постановки на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Она также устанавливается органом местного самоуправления.

Таким образом, **норма предоставления** — это минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма. А **учетная норма** — это минимальный размер общей площади, при недостижении которого граждане могут быть поставлены на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Размер учетной нормы не может превышать размер нормы предоставления. В противном случае граждане, получившие жилье по договору социального найма, сразу становятся нуждающимися в улучшении жилищных условий и должны быть поставлены на учет в указанном качестве.

Федеральными законами, указами Президента России, законами субъектов Федерации, устанавливающими порядок предоставления жилых помещений по договорам социального найма категориям граждан, указанным в части 3 ст. 49 ЖК, могут быть установлены иные учетные нормы.

Содержание жилищных правоотношений составляют права и обязанности их участников.

В соответствии со статьей 4 ЖК *жилищное законодательство регулирует* отношения по поводу:

1) возникновения, осуществления, изменения, прекращения права владения, пользования, распоряжения жилыми

помещениями государственного и муниципального жилищных фондов (разд. II ЖК);

2) пользования жилыми помещениями частного жилищного фонда;

3) пользования общим имуществом собственников помещений (ст. 36–38 ЖК);

4) отнесения помещений к числу жилых помещений и исключения их из жилищного фонда (ст. 22–24 ЖК);

5) учета жилищного фонда;

6) содержания и ремонта жилых помещений;

7) переустройства и перепланировки жилых помещений (ст. 25–29 ЖК);

8) управления многоквартирными домами (ст. 161–165 ЖК);

9) создания и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов (разд. V и VI ЖК);

10) предоставления коммунальных услуг (ст. 153–160 ЖК);

11) внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги (ст. 155 ЖК);

12) контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (ст. 20 ЖК).

Необходимо рассмотреть ряд примеров, конкретизирующих содержание жилищных правоотношений по поводу:

1) *пользования жилым помещением*. Согласно статье 17 ЖК пользование жилым помещением осуществляется: в соответствии с его назначением; с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей; требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства; в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными уполномоченным Правительством России федеральным органом исполнительной власти.

В зависимости от того, кто является пользователем жилого помещения — собственник или наниматель, права и обязанности,

связанные с данной составляющей понятия содержания жилищных правоотношений, различны:

- собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением. При этом именно он 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. Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

- по договору социального найма жилое помещение передается наймодателем нанимателю во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных ЖК. Наниматель жилого помещения в многоквартирном доме по договору социального найма данного жилого помещения приобретает право пользования общим имуществом в этом доме;

2) *оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги*. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает:

- у нанимателя жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора;

- у арендатора жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения соответствующего договора аренды;

- у нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения такого договора;

- у члена жилищного кооператива с момента предоставления жилого помещения жилищным кооперативом;

- собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение.

Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить кредитору пени в размере $1/300$ 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. Увеличение установленного размера пеней не допускается;

3) *управления многоквартирными домами.* Данное управление должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Если в многоквартирном доме есть собственники помещений, они обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- непосредственно собственниками помещений в многоквартирном доме;
- товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- управляющей организацией.

2.2. Основания возникновения и классификация жилищных правоотношений

В статье 10 ЖК установлены основания возникновения жилищных прав и обязанностей. Они представляют юридические факты (действия и события). ЖК допускает проявление жилищных прав и обязанностей, когда юридический факт не предусмотрен нормативными правовыми актами, но при этом соответствует общим началам и смыслу жилищного законодательства. Указанная

статья предусматривает следующие **основания возникновения жилищных прав и обязанностей**:

1) договоры и иные сделки, предусмотренные федеральным законом, а также хотя и не предусмотренные федеральным законом, но не противоречащие ему. Иными словами, ЖК допускает в качестве основания двусторонние, многосторонние сделки (договоры), а также односторонние сделки, для совершения которых достаточно волеизъявления одной стороны. Данный юридический факт в настоящее время является основным фактом, порождающим жилищные права и обязанности;

2) акты государственных органов и органов местного самоуправления, которые предусмотрены жилищным законодательством в качестве основания возникновения жилищных прав и обязанностей. Данный юридический факт является выражением власти;

3) судебные решения, установившие жилищные права и обязанности. То есть с момента вступления указанного решения в законную силу жилищные права и обязанности являются возникшими;

4) приобретение в собственность жилых помещений по основаниям, допускаемым федеральным законом. Данный факт подлежит обязательной регистрации в соответствующем управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии;

5) членство в жилищных или жилищно-строительных кооперативах согласно разделу V ЖК и Федеральному закону от 30 декабря 2004 г. № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах»;

6) действия (бездействие) участников жилищных отношений или наступление событий, с которыми федеральный закон или иной нормативный правовой акт связывает возникновение жилищных прав и обязанностей.

Жилищные отношения, как правило, *классифицируют* исходя из принципа взаимозависимости общественных отношений:

1) жилищные отношения, построенные по принципу власти и подчинения (управление жилищным фондом, обеспечение его сохранности, предоставление жилых помещений по договорам социального найма и т. д.);

2) жилищные отношения, которые складываются на основе равенства прав их участников (членство в жилищном кооперативе, использование жилых помещений нанимателями и т. д.). В свою очередь, они подразделяются на:

- имущественные (например, связанные с социальным наймом жилых помещений);
- неимущественные (семейные отношения с собственником жилого помещения, отношения между собственниками комнат в коммунальной квартире).

2.3. Участники и субъекты жилищных правоотношений

В соответствии со статьей 1 ЖК жилищное законодательство основывается на необходимости обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище, его безопасности, на неприкосновенности и недопустимости произвольного лишения жилища, на необходимости беспрепятственного осуществления жилищных прав, а также на признании равенства участников жилищных отношений по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями, на необходимости обеспечения восстановления нарушенных жилищных прав, их судебной защиты, обеспечения сохранности жилищного фонда и использования жилых помещений по назначению.

Статья 1 ЖК концентрирует внимание на регулируемых жилищным законодательством отношениях по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями.

Статья 4 ЖК устанавливает **участников жилищных отношений**:

1) *граждане*. Согласно статье 60 Конституции России гражданин Российской Федерации может самостоятельно осуществлять в полном объеме свои права и обязанности с 18 лет. Правоспособность гражданина возникает в момент его рождения и прекращается смертью. В понятие правоспособности, в частности, входит право гражданина: иметь имущество на праве собственности; наследовать и завещать имущество; заниматься предпринима-

тельской и любой иной не запрещенной законом деятельностью; создавать юридические лица самостоятельно или совместно с другими гражданами и юридическими лицами; совершать любые не противоречащие закону сделки и участвовать в обязательствах (ст. 18 ГК);

2) *юридические лица*. Организации, которые имеют в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении обособленное имущество и отвечают по своим обязательствам этим имуществом, могут от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде (ст. 48 ГК);

3) *Российская Федерация*;

4) *субъекты Федерации*;

5) *муниципальные образования*.

В том случае, если в жилищных отношениях участвуют иностранные граждане, лица без гражданства или иностранные юридические лица, к ним применяются нормы ЖК. Исключения из этого положения составляют случаи, указанные в ЖК или установленные федеральным законом.

Таким образом, перечень участников жилищных правоотношений является исчерпывающим и не подлежит расширительному толкованию.

Определить перечень **субъектов** можно, основываясь на тех договорах, которые заключаются сторонами при реализации их жилищных прав.

Согласно статье 60 ЖК **сторонами договора социального найма** являются:

1) *наймодатель* — собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда (действующие от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо управомоченное им лицо;

2) *наниматель* — в этом качестве выступает физическое лицо — гражданин Российской Федерации.

Кроме того, ЖК предусмотрел также права и обязанности таких субъектов жилищных правоотношений, как *члены семьи нанимателя* жилого помещения по договору социального найма.

К членам семьи нанимателя относятся проживающие совместно с ним его супруг, а также дети и родители данного нанимателя. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство. В исключительных случаях иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма в судебном порядке. Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности. Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма.

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

Собственники жилых помещений и члены их семей. Так как именно собственник вправе владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему жилым помещением, он вправе передавать указанное жилье:

- 1) физическому лицу по договорам найма, безвозмездного пользования, по другим законным основаниям;
- 2) юридическому лицу по договору аренды.

Согласно статье 31 ЖК к *членам семьи собственника* жилого помещения относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. Остальные же родственники (в исключительных случаях иные граждане) становятся членами семьи собственника, если они вселены им в этом качестве.

Члены семьи собственника имеют право пользования жилым помещением наравне с собственником. При этом допускается

возможность дополнительного соглашения указанных лиц с собственником жилого помещения, согласно которому порядок пользования жилым помещением может быть иным.

В статье 31 ЖК содержится норма права, которой ранее в законодательстве Российской Федерации не было. Правда, ее применение ограничено статьей 19 Закона о введении в действие ЖК. В соответствии с этой нормой действие положения части 4 ст. 31 ЖК о прекращении права пользования жилым помещением при прекращении семейных отношений с собственником жилого помещения не распространяется на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, если иное не установлено законом или договором.

Основанием для прекращения права пользования жилым помещением для членов семьи собственника является прекращение их семейных отношений с собственником. То есть бывший член семьи собственника, если иное по взаимному соглашению не будет установлено между ним и самим собственником, теряет право пользования жилым помещением.

Исключение составляет случай, когда жилое помещение было куплено супругами в период брака. Все приобретенное в период брака имущество является совместно нажитым, для этого имущества действует режим общей совместной собственности. То есть при разводе будет производиться раздел общего имущества супругов и определение долей в нем. Доли супругов признаются равными, если иное не предусмотрено договором между супругами (п. 1 ст. 39 Семейного кодекса Российской Федерации (СК)).

Если же жилое помещение принадлежало собственнику (одному из супругов) до вступления в брак или было получено во время брака в дар, в порядке наследования или по иным безвозмездным сделкам, оно будет являться его собственностью, а режим общей совместной собственности на него распространяться не будет (ст. 36 СК). Но если будет установлено, что в период брака за счет общего имущества супругов или имущества каждого из супругов либо труда одного из супругов в жилое помещение были произведены

вложения, значительно увеличивающие стоимость этого имущества (капитальный ремонт, реконструкция, переоборудование), то согласно статье 37 СК оно также подлежит разделу.

В указанных случаях нельзя будет говорить о прекращении права пользования жилым помещением бывшим членом семьи собственника (супругом), так как он становится одним из собственников жилого помещения.

При этом по решению суда за бывшим членом семьи собственника может быть сохранено право пользования жилым помещением, принадлежащим собственнику, но на определенный судом срок, в следующих случаях:

- 1) если у бывшего члена семьи собственника жилого помещения отсутствуют основания приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением;
- 2) если имущественное положение бывшего члена семьи собственника жилого помещения и другие заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют ему обеспечить себя иным жилым помещением.

По его истечении соответствующее право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается. Исключением из этого положения может стать соглашение между собственником и бывшим членом его семьи, в котором стороны вправе изложить иные, отличные от предусмотренных решением суда условия и срок проживания бывшего члена семьи собственника.

В тех случаях, когда в отношении бывшего члена семьи собственника принято и вступило в действие решение суда о возможности его проживания в жилом помещении, на период его проживания и пользования жилым помещением он имеет права, несет обязанности и на него возлагается соответствующая ответственность.

То есть на него, как на члена семьи собственника жилого помещения и на самого собственника, возлагаются обязанности по использованию жилого помещения по назначению и обеспечению его сохранности. При этом согласно статье 292 ГК члены семьи собственника жилого помещения могут требовать устранения нарушений их прав на жилое помещение от любых лиц, включая собственника помещения.

Кроме того, суд вправе обязать собственника жилого помещения обеспечить иным жилым помещением бывшего супруга и других членов его семьи. Но при этом обязательным условием для вынесения данного решения суда должно стать наличие алиментных обязательств собственника жилого помещения, подлежащих исполнению в отношении бывшего члена его семьи. Основанием для подобного решения должно стать заявление бывших членов семьи собственника.

Предусмотрены *основания для досрочного прекращения права пользования* бывшим членом семьи собственника жилым помещением:

1) если право собственности на жилое помещение собственника будет прекращено, даже если установленный судом срок проживания бывшего члена семьи не истек, его право пользования жилым помещением прекращается одновременно с прекращением права собственности на данное жилое помещение собственника;

2) если отпали обстоятельства, послужившие основанием для сохранения такого права.

Данные правовые последствия возможны только на основании решения суда.

Если между собственником жилого помещения и гражданином, пользующимся жилым помещением, заключено соглашение, в котором определены их взаимные права, обязанности и ответственность за нарушение условий соглашения, их отношения в последующем строятся и подлежат регулированию на основании указанного соглашения в соответствии с его условиями.

Когда у гражданина прекращается право пользования жилым помещением (основания для этого должны быть предусмотрены ЖК), он в соответствии со статьей 35 ЖК обязан освободить соответствующее жилое помещение и тем самым прекратить пользование им. Срок для освобождения вправе назначить собственник помещения.

В том случае, если гражданин не выполняет указанное в статье 35 ЖК требование, он подлежит выселению по требованию собственника на основании соответствующего решения суда.

Если право пользования жилым помещением у гражданина возникло в соответствии с частью 4 ст. 31 ЖК (когда по решению суда был установлен срок для проживания бывшему члену семьи собственника), он обязан пользоваться жилым помещением по назначению, не нарушая прав и законных интересов третьих лиц (соседей). В том случае, если он допускает систематическое нарушение их прав и законных интересов или бесхозяйственно обращается с жилым помещением, допуская его разрушение, собственник жилого помещения предупреждает данного гражданина о необходимости устранить нарушения.

Когда действия указанного гражданина влекут за собой разрушение жилого помещения, его собственник также вправе назначить данному гражданину разумный срок для проведения ремонта жилого помещения на основании статей 35, 79 ЖК.

Если указанный гражданин даже после предупреждения его собственником продолжает нарушать права и законные интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению, а также если он без уважительных причин не проведет необходимый ремонт, собственник жилого помещения вправе потребовать его выселения по решению суда.

Лекция 3

ПОЛНОМОЧИЯ РАЗЛИЧНЫХ ОРГАНОВ ВЛАСТИ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ

3.1. Полномочия органов государственной власти Российской Федерации

В соответствии с Конституцией России государственную власть в стране осуществляют Президент России, Федеральное Собрание Российской Федерации (Совет Федерации и Государственная Дума), Правительство России, суды Российской Федерации. Именно Правительство России возглавляет еди-

ную систему исполнительной власти в Российской Федерации. Структура федеральных органов утверждена Указом Президента Российской Федерации от 12 мая 2008 г. № 724 «Вопросы системы и структуры федеральных органов исполнительной власти». В нее входят:

1) федеральные министерства, федеральные службы и федеральные агентства, руководство деятельностью которых осуществляет Президент России, федеральные службы и федеральные агентства, подведомственные этим федеральным министерствам. Например, Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, действующая на основании Положения о Федеральной регистрационной службе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 12 июня 2008 г. № 451, и Указа Президента Российской Федерации от 25 декабря 2008 г. № 1847 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии». В соответствии с названным Положением Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции в сфере: государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним; проведения проверки деятельности саморегулируемых организаций арбитражных управляющих; ведения единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков и др. Данная Служба находится в ведении Министерства экономического развития Российской Федерации. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии осуществляет, в частности, полномочия по осуществлению государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества и сделок с ним; обеспечению соблюдения правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также созданию и функционированию системы ведения указанного реестра в электронном виде и т. д.;

2) федеральные министерства, руководство которыми осуществляет Правительство России, федеральные службы и федеральные агентства, подведомственные этим федеральным министерствам;

3) федеральные службы и федеральные агентства, руководство которыми осуществляет Правительство России.

Государственную власть в субъектах Федерации осуществляют образуемые ими органы государственной власти. Разграничение предметов ведения и полномочий между органами государственной власти Российской Федерации и органами государственной власти субъектов Федерации осуществляется Конституцией России, Федеративным и иными договорами о разграничении предметов ведения и полномочий.

Статья 72 Конституции России относит жилищное законодательство в совместное ведение Российской Федерации и субъектов Федерации.

В соответствии со статьей 12 ЖК к полномочиям органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений относятся:

1) определение:

- порядка государственного учета жилищных фондов. В настоящее время данный порядок утвержден постановлением Правительства РФ от 4 декабря 2000 № 921 «О государственном техническом учете и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов капитального строительства». Полномочия по проведению государственного учета возложены согласно ЖК на органы государственной власти субъектов Федерации;

- оснований признания малоимущих граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;

- порядка предоставления малоимущим гражданам по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;

- иных категорий граждан в целях предоставления им жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации;

- порядка предоставления жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации гражданам, которые нуждаются в жилых помещениях и категории которых установлены федеральным законом, указами Президента России;

- оснований предоставления жилых помещений по договорам найма специализированных жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

- 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;

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

- условий и порядка переустройства и перепланировки жилых помещений;

- оснований и порядка признания жилых помещений непригодными для проживания;

- оснований, порядка и условий выселения граждан из жилых помещений;

2) установление:

- требований к жилым помещениям, их содержанию, содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах;

- правил пользования жилыми помещениями;

- структуры платы за жилое помещение и коммунальные услуги, порядка расчета и внесения такой платы;

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

4) правовое регулирование отдельных видов сделок с жилыми помещениями;

5) методическое обеспечение и определение порядка осуществления государственного контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, соблюдением правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также за соответствием жилых помещений, качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям законодательства;

6) 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;

7) иные вопросы, отнесенные Конституцией России, ЖК, другими федеральными законами к полномочиям органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений.

3.2. Полномочия органов государственной власти субъекта Российской Федерации

Конституцией России жилищное законодательство отнесено к совместному ведению Российской Федерации и субъектов Федерации, поэтому субъекты Федерации наделены соответствующими правами в данной сфере, в частности правом принимать необходимые нормативные правовые акты, в которых определены жилищные правоотношения.

Система законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Федерации устанавливается ими самостоятельно в соответствии с основами конституционного строя Российской Федерации и Федеральным законом от 6 октября 1999 г. № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации».

Систему органов государственной власти субъекта Федерации составляют:

- 1) законодательный (представительный) орган государственной власти;
- 2) высший исполнительный орган государственной власти;
- 3) иные органы государственной власти субъекта Федерации, образуемые в соответствии с его конституцией (уставом).

В соответствии со статьей 13 ЖК к *полномочиям органов государственной власти субъекта Федерации* в области жилищных отношений относятся:

1) государственный учет жилищного фонда субъекта Федерации (включает технический (оперативный) учет, официальный статистический учет и бухгалтерский учет);

2) определение:

- порядка предоставления жилых помещений специализированного жилищного фонда субъекта Федерации (служебных жилых помещений; жилых помещений в общежитиях; маневренного фонда; в домах системы социального обслуживания населения; для временного поселения вынужденных переселенцев; лиц, признанных беженцами; для социальной защиты отдельных категорий граждан);

- иных категорий граждан в целях предоставления им жилых помещений жилищного фонда субъекта Федерации;

- порядка предоставления по договорам социального найма, установленным соответствующим законом субъекта Федерации, категориям граждан жилых помещений жилищного фонда субъекта Федерации;

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

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

5) осуществление:

- контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда субъекта Федерации, соответствием жилых помещений данного фонда установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;

- государственного контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, соблюдением правил содержания общего имущества

собственников помещений в многоквартирном доме, а также за соответствием жилых помещений, качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям законодательства;

6) иные вопросы, отнесенные Конституцией России, ЖК, другими федеральными законами и не отнесенные к компетенции органов государственной власти Российской Федерации, компетенции органов местного самоуправления к полномочиям органов государственной власти субъектов Федерации в области жилищных отношений.

3.3. Полномочия органов местного самоуправления

В соответствии со статьей 130 Конституции России местное самоуправление в Российской Федерации обеспечивает самостоятельное решение населением вопросов местного значения, владение, пользование и распоряжение муниципальной собственностью.



Органы местного самоуправления — это выборные и другие органы, наделенные полномочиями на решение вопросов местного значения и не входящие в систему органов государственной власти.

Согласно статье 14 ЖК к *полномочиям 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;
- получения документа, подтверждающего принятие решения о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в соответствии с условиями и порядком переустройства и перепланировки жилых помещений;

5) предоставление в установленном порядке малоимущим гражданам по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;

6) принятие в установленном порядке решений о переводе жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения;

7) согласование переустройства и перепланировки жилых помещений;

8) признание в установленном порядке жилых помещений муниципального жилищного фонда непригодными для проживания;

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

10) иные вопросы, отнесенные Конституцией России, ЖК, другими федеральными законами, а также законами соответствующих субъектов Федерации к полномочиям органов местного самоуправления в области жилищных отношений.

Необходимо отметить, что список полномочий органов местного самоуправления толкуется расширительно, т. е. допускается рассмотрение и принятие решения и по иным вопросам, отнесенным к компетенции данных органов.

В субъектах Федерации — городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге указанные полномочия органов местного самоуправления в области жилищных отношений осуществляются органами государственной власти субъектов Федерации — городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, если иное не предусмотрено законами данных субъектов Федерации.

Лекция 4

ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ И ЖИЛИЩНЫЕ ФОНДЫ

4.1. Жилые помещения как объект правоотношений в жилищном праве

Объектом жилищных правоотношений являются жилые помещения.



Жилое помещение — это изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства) (ст. 15 ЖК).

Определение жилого помещения не является единственным в российском законодательстве. В пункте 10 ст. 5 УПК **жилое помещение** определяется также как:

- 1) индивидуальный жилой дом с входящими в него жилыми и нежилыми помещениями;
- 2) жилое помещение независимо от формы собственности, входящее в жилищный фонд и используемое для постоянного или временного проживания;
- 3) иное помещение или строение, не входящее в жилищный фонд, но используемое для временного проживания.

В статье 16 ЖК выделяются следующие *виды жилых помещений*:

- 1) жилой дом, часть жилого дома. Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании;
- 2) квартира, часть квартиры. Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего

пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении;

3) комната — это часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Обратим внимание на тот факт, что в указанной статье выделено такое жилое помещение, как *комната*.

Кроме того, в ряде статей ЖК определены правовой статус коммунальной квартиры, права собственников комнат в коммунальной квартире, а также названы иные нормы, регулирующие правоотношения лиц, проживающих в данном виде жилых помещений. В тексте ЖК используется понятие коммунальной квартиры. Исходя из этого можно говорить о том, что коммунальная квартира также является жилым помещением, состоящим из двух и более комнат, занимаемых несколькими гражданами, как по отдельным договорам найма, так и принадлежащих им на праве частной собственности.

К предоставляемому гражданам для проживания жилому помещению предъявляются определенные требования. Ранее они содержались в статьях 40, 52 Жилищного кодекса РСФСР. В ЖК данные нормы отсутствуют. Но при этом в постановлении Совета Министров РСФСР от 31 июля 1984 г. № 335 «О порядке учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления жилых помещений в РСФСР», которое было принято на основании Жилищного кодекса РСФСР, но тем не менее не утратило силу с прекращением его действия, установлено, что жилое помещение:

1) должно быть благоустроенным применительно к условиям данного населенного пункта, отвечать установленным санитарным и техническим требованиям;

2) предоставляется гражданам на одного человека в размере, установленном субъектом Федерации, и не может быть менее социальной нормы площади жилья, эквивалентной минимальному размеру предоставления жилых помещений;

3) не подлежит заселению в одной комнате лицами разного пола старше девяти лет, кроме супругов;

4) предоставляется с учетом состояния здоровья граждан и других заслуживающих внимания обстоятельств;

5) не подлежит заселению двумя и более семьями, если по своему размеру оно не обеспечивает установленных санитарных требований для проживания более одной семьи.

Кроме того, в Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47, содержатся требования, которым, в частности, должно отвечать жилое помещение:

1) жилые помещения должны располагаться преимущественно в домах, расположенных в жилой зоне в соответствии с функциональным зонированием территории;

2) несущие и ограждающие конструкции жилого помещения, в том числе входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны находиться в работоспособном состоянии, при котором возникшие в ходе эксплуатации нарушения в части деформативности (а в железобетонных конструкциях — в части трещиностойкости) не приводят к нарушению работоспособности и несущей способности конструкций, надежности жилого дома и обеспечивают безопасное пребывание граждан и сохранность инженерного оборудования.

Основания и несущие конструкции жилого дома, а также основания и несущие конструкции, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, не должны иметь разрушений и повреждений, приводящих к их деформации или образованию трещин, снижающих их несущую способность и ухудшающих эксплуатационные свойства конструкций или жилого дома в целом;

3) жилое помещение, равно как и общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, должно быть обустроено и оборудовано таким образом, чтобы предупредить риск

получения травм жильцами при передвижении внутри и около жилого помещения, при входе в жилое помещение и жилой дом и выходе из них, а также при пользовании инженерным оборудованием и обеспечить возможность перемещения предметов инженерного оборудования соответствующих помещений квартир и вспомогательных помещений дома, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. При этом уклон и ширина лестничных маршей и пандусов, высота ступеней, ширина проступей, ширина лестничных площадок, высота проходов по лестницам, подвалу, эксплуатируемому чердаку, размеры дверных проемов должны обеспечивать удобство и безопасность передвижения и размещения;

4) жилое помещение должно быть обеспечено инженерными системами (электроосвещение, хозяйственно-питьевое и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и вентиляция, а в газифицированных районах также и газоснабжение). В поселениях без централизованных инженерных сетей в одно- и двухэтажных зданиях допускается отсутствие водопровода и канализованных уборных;

5) инженерные системы (вентиляция, отопление, водоснабжение, водоотведение, лифты и др.), оборудование и механизмы, находящиеся в жилых помещениях, а также входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны соответствовать требованиям санитарно-эпидемиологической безопасности. Устройство вентиляционной системы жилых помещений должно исключать поступление воздуха из одной квартиры в другую. Не допускается объединение вентиляционных каналов кухонь и санитарных узлов (вспомогательных помещений) с жилыми комнатами;

6) жилые помещения, а также помещения, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны быть защищены от проникновения дождевой, талой и грунтовой воды и возможных бытовых утечек воды из инженерных систем при помощи конструктивных средств и технических устройств и т. д.

В статье 17 ЖК определено *назначение жилого помещения и пределы его использования*. Жилое помещение предназначено

для проживания граждан. Размещение в жилых помещениях промышленных производств не допускается.

Но при этом введена новая норма, в соответствии с которой допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами. Для того чтобы указанные лица могли воспользоваться этим правом, должны соблюдаться следующие условия:

- 1) это не должно нарушать прав и законных интересов других граждан;
- 2) это не должно нарушать требования, которым обязано отвечать жилое помещение.

Например, статья 21 Федерального закона от 31 мая 2002 г. № 63-ФЗ «Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации» закрепляет соответствующие права адвоката, учредившего адвокатский кабинет. Согласно названной статье адвокат вправе использовать для размещения адвокатского кабинета жилые помещения, принадлежащие ему либо членам его семьи на праве собственности, с согласия последних.

4.2. Понятие и виды жилищных фондов, их классификация

В статье 19 ЖК раскрывается понятие **жилищного фонда**.



Жилищный фонд — это совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации.

То есть в жилищный фонд включены жилые помещения независимо от форм собственности и целей использования (общежития, гостиницы, дома маневренного фонда, жилые помещения из фондов жилья для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, дома для одиноких престарелых и т. д.). Таким образом, в состав жилищного фонда в со-

ответствии с ЖК вошли жилые помещения, которые пригодны для проживания в них и удовлетворяют потребность населения в жилье.

В зависимости от формы собственности на жилые помещения выделяют:

1) *частный жилищный фонд* — это фонд, находящийся в собственности граждан (индивидуальные жилые дома, приватизированные, построенные и приобретенные квартиры и дома, квартиры в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов с полностью выплаченным паевым взносом, в домах товариществ индивидуальных владельцев квартир, квартиры и дома, приобретенные в собственность гражданами на иных основаниях, предусмотренных законодательством). Он подразделяется на:

фонд, который находится в собственности граждан;

фонд, принадлежащий юридическим лицам (построенный или приобретенный за их счет);

2) *государственный жилищный фонд*. Он также классифицируется на два вида:

- совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации (жилищный фонд Российской Федерации);

- жилые помещения, принадлежащие на праве собственности субъектам Федерации (жилищный фонд субъектов Федерации);

3) *муниципальный жилищный фонд* — это совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям (муниципальным предприятиям, ведомствам, учреждениям). Это фонд, находящийся в собственности района, города, входящих в них административно-территориальных образований, в том числе в городах Москве и Санкт-Петербурге, а также ведомственный фонд, находящийся в полном хозяйственном ведении муниципальных предприятий или оперативном управлении муниципальных учреждений. Данные жилые помещения формируют жилищные фонды социального использования и специализированный жилищный фонд.

В зависимости от целей **использования жилищного фонда** выделяют:

1) *жилищный фонд социального использования*. В него входят предоставляемые гражданам по договорам социального найма жилые помещения. В социальный наем возможно предоставлять жилые помещения, которые входят в государственный и муниципальный жилищные фонды;

2) *специализированный жилищный фонд*. Разделом IV ЖК предусмотрена возможность предоставления для проживания отдельным категориям граждан жилых помещений специализированного жилищного фонда. Специализированный жилищный фонд также формируется из государственного и муниципального жилищных фондов. К жилым помещениям специализированного жилищного фонда относятся:

- служебные жилые помещения;
- 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;

3) *индивидуальный жилищный фонд* — это совокупность жилых помещений частного жилищного фонда (частные жилые дома, приватизированные квартиры, квартиры в жилищно-строительных кооперативах с выплаченной стоимостью и т. д.). Собственниками выступают юридические или физические лица. Данный вид жилищного фонда используется гражданами — собственниками таких помещений для своего проживания, проживания членов своей семьи и (или) проживания иных граждан на условиях безвозмездного пользования, а юридическими лицами — собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях пользования;

4) *жилищный фонд коммерческого использования* — это жилые помещения, которые используются собственниками таких поме-

щений для проживания граждан на условиях возмездного пользования, могут быть предоставлены гражданам по иным договорам, а также различным лицам во владение и (или) в пользование.

4.3. Учет жилищного фонда

Жилищный фонд подлежит государственному учету в порядке, установленном уполномоченным Правительством России федеральным органом исполнительной власти (п. 4 ст. 19 ЖК).

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

В целях ускорения проведения реформы жилищно-коммунального хозяйства и приведения в соответствие с российским законодательством государственного учета жилищного фонда постановлением Правительства Российской Федерации от 13 октября 1997 г. № 1301 было утверждено Положение о государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации.

В соответствии с этим Положением основной задачей государственного учета жилищного фонда в Российской Федерации является получение информации о местоположении, количественном и качественном составе, техническом состоянии, уровне благоустройства, стоимости объектов жилищного фонда и изменении этих показателей.

Государственному учету подлежат жилые дома независимо от формы собственности, специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, специальные дома для одиноких престарелых, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и др.), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

Включение жилых строений и жилых помещений в жилищный фонд и исключение из жилищного фонда производятся в соответствии с жилищным законодательством.

Государственный учет жилищного фонда в Российской Федерации включает:

1) *технический (оперативный) учет*, который является основной государственного учета. Он осуществляется независимо от принадлежности жилищного фонда по единой для Российской Федерации системе учета путем проведения технической инвентаризации и регистрации документов об обязанностях правообладателей по содержанию жилых строений и жилых помещений. Технический учет жилищного фонда возлагается на специализированные государственные и муниципальные организации технической инвентаризации (унитарные предприятия, службы, управления, центры, бюро), методическое обеспечение которых осуществляет государственная специализированная организация. Указанные организации осуществляют технический учет жилищного фонда в городских и сельских поселениях независимо от его принадлежности, заполняют и представляют формы федерального государственного статистического наблюдения за жилищным фондом в территориальные органы государственной статистики;

2) *официальный статистический учет* осуществляется Федеральной службой государственной статистики и ее территориальными органами на основе обобщения форм федерального государственного статистического наблюдения за жилищным фондом, представленных организациями технической инвентаризации, с периодичностью и в сроки, определяемые в ежегодных федеральных программах статистических работ. Формы федерального государственного статистического наблюдения за жилищным фондом, методология, порядок, сроки их заполнения и представления разрабатываются и утверждаются Федеральной службой государственной статистики по согласованию с Государственным комитетом Российской Федерации по жилищной и строительной политике. При этом важной является необходимость соответствия показателей технического учета жилищного фонда показателям официального статистического учета;

3) *бухгалтерский учет* производится в соответствии с Федеральным законом от 21 ноября 1996 г. № 129-ФЗ «О бухгалтерском учете» и иными нормативными правовыми актами.

4.4. Эксплуатация, обслуживание и ремонт жилищного фонда

Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

ЖК возлагает **обязанности по содержанию общего имущества:**

1) *на собственников жилого помещения.* На них возложено бремя содержания не только жилого помещения, но и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме. Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 30 ЖК);

2) *на собственника комнаты в коммунальной квартире.* На него возложено бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором (ст. 43 ЖК);

3) *на наймодателя жилого помещения по договору социального найма* возложена обязанность, в частности, принимать участие в надлежащем содержании и в ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное внаем жилое помещение; осуществлять капитальный ремонт жилого помещения (ст. 65 ЖК).

Обязанности нанимателя жилого помещения по договору социального найма, определенные в статье 67 ЖК, касаются использования, обеспечения сохранности, поддержания надлежащего состояния, производства текущего ремонта непосредственно того жилого помещения, которое предоставлено ему для проживания. Обязанности, касающиеся содержания общего имущества нанимателями жилого помещения по договору социального найма, в ЖК не предусмотрены.

Эксплуатация и ремонт жилых помещений, входящих в состав всех видов жилищных фондов, осуществляются с обязательным соблюдением единых правил эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

Требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда определены в Правилах и нормах технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 27 сентября 2003 г. № 170.

Целями обслуживания и эксплуатации являются:

1) обеспечение сохранности жилищного фонда всех форм собственности;

2) проведение единой технической политики в жилищной сфере, обеспечивающей выполнение требований действующих нормативов по содержанию и ремонту жилых домов, их конструктивных элементов и инженерных систем, а также придомовых территорий;

3) обеспечение выполнения установленных нормативов по содержанию и ремонту собственниками жилищного фонда или уполномоченными управляющими и организациями различных организационно-правовых форм, занятых обслуживанием жилищного фонда.

Граждане, юридические лица, являющиеся нанимателями, арендаторами и собственниками жилых помещений в домах всех форм собственности, имеют право участвовать в управлении жилищным фондом по месту жительства с целью защиты своих экономических и социальных прав и интересов, участвовать в выборе эксплуатационных и ремонтных организаций.

Граждане, юридические лица, являющиеся нанимателями, арендаторами и собственниками жилых помещений в домах всех форм собственности, *обязаны*:

1) использовать жилые помещения, а также подсобные помещения и оборудование без ущемления жилищных, иных прав и свобод других граждан;

2) бережно относиться к жилищному фонду и земельным участкам, необходимым для использования жилищного фонда, а также использовать его без ущерба для других лиц;

3) выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования;

4) своевременно производить оплату жилья и коммунальных услуг.

Жилищно-эксплуатационные организации (а при их отсутствии — предприятия, учреждения, организации, осуществляющие эксплуатацию жилых домов) обеспечивают сохранность жилищного фонда и надлежащее его использование, обслуживание граждан, а также контролируют соблюдение гражданами правил пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории.

Техническая эксплуатация жилищного фонда включает:

1) *управление жилищным фондом*. К нему относятся: организации эксплуатации; взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками; все виды работы с нанимателями и арендаторами;

2) *техническое обслуживание и ремонт* строительных конструкций и инженерных систем зданий. В целом система технического обслуживания (содержания и текущего ремонта) жилищного фонда обеспечивает нормальное функционирование зданий и инженерных систем в течение установленного срока службы здания с использованием в необходимых объемах материальных и финансовых ресурсов. Техническое обслуживание жилищного фонда включает работы по контролю за его состоянием, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т. д. Согласно пункту 1.8 Правил

и норм технической эксплуатации жилищного фонда для этих целей предусматриваются:

- техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное, которое представляет комплекс работ по поддержанию в исправном состоянии элементов и внутридомовых систем, заданных параметров и режимов работы его конструкций, оборудования и технических устройств;

- осмотры, целью которых является установление возможных причин возникновения дефектов и выработка мер по их устранению. В ходе осмотров осуществляется также контроль за использованием и содержанием помещений;

- подготовка к сезонной эксплуатации, целью которой является обеспечение сроков и качества выполнения работ по обслуживанию (содержанию и ремонту) жилищного фонда, обеспечивающих нормативные требования проживания жителей и режимов функционирования инженерного оборудования в зимний период. При подготовке жилищного фонда к эксплуатации в зимний период надлежит: устранить неисправности стен, фасадов, крыш, перекрытий чердачных и над техническими подпольями (подвалами), проездами, оконных и дверных заполнений, а также отопительных печей, дымоходов, газоходов, внутренних систем тепло-, водо- и электроснабжения и установок с газовыми нагревателями; привести в технически исправное состояние территорию домовладений с обеспечением беспрепятственного отвода атмосферных и талых вод от отмостки, от спусков (входов) в подвал и их оконных прямиков; обеспечить надлежащую гидроизоляцию фундаментов, стен подвала и цоколя и их сопряжения со смежными конструкциями, лестничных клеток, подвальных и чердачных помещений, машинных отделений лифтов, исправность пожарных гидрантов;

- текущий ремонт — это ремонт занимаемых жилых комнат и вспомогательных помещений. Он выражается в производстве, например, таких работ, как побелка потолков, окраска стен или оклейка обоями, окраска подоконников, вставка стекол. Текущий ремонт нанимателями жилых помещений по договорам социального найма производится на условиях и в порядке, определяемых договором и ЖК. Он включает комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения

неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей. Работы по текущему ремонту подразделяются на планируемые (периодические осмотры и профилактический ремонт) и непредвиденные (устранение мелких повреждений и неисправностей по заявкам жильцов, устранение последствий аварий и стихийных бедствий, проведение внеочередных осмотров после стихийных бедствий и аварий). Проведенный текущий ремонт жилого дома подлежит приемке комиссией в составе представителей собственников жилищного фонда и организации по обслуживанию жилищного фонда;

- капитальный ремонт выражается в восстановлении в период службы жилых зданий отдельных износившихся конструкций и оборудования дома. В результате капитального ремонта происходит ликвидация или уменьшение физического износа конструкций и инженерного оборудования жилого дома. Капитальному ремонту может быть подвергнут жилой дом в целом либо только отдельные его элементы: подъезды, этажи и т. д. Так как в соответствии с ЖК проведение капитального ремонта является обязанностью наймодателя жилого помещения по договору социального найма, то согласно статье 88 ЖК при проведении капитального ремонта или реконструкции дома, если такой ремонт или реконструкция не могут быть проведены без выселения нанимателя, именно наймодатель обязан предоставить нанимателю и членам его семьи на время проведения капитального ремонта или реконструкции другое жилое помещение без расторжения договора социального найма жилого помещения, находящегося в указанном доме. На время проведения капитального ремонта или реконструкции по договору найма предоставляется жилое помещение маневренного фонда. В случае отказа нанимателя и членов его семьи от переселения в это жилое помещение наймодатель может потребовать переселения в судебном порядке. Переселение нанимателя и членов его семьи в жилое помещение маневренного фонда и обратно осуществляется за счет наймодателя;

3) *санитарное содержание*, включающее:

- уборку мест общего пользования (лестничных клеток, чердаков, подвалов и технических подполий);

- уборку мест придомовой территории (площадок, садов, дворов, дорог, тротуаров, дворовых и внутриквартальных проездов). Эта уборка должна производиться организациями по обслуживанию жилищного фонда; тротуары допускается убирать специализированными службами;

- уход за зелеными насаждениями, озеленение, которое выполняется после очистки территории от остатков строительных материалов, мусора, прокладки подземных коммуникаций и сооружений, прокладки дорог, проездов, тротуаров, устройства площадок и оград.

Таким образом, эксплуатация, управление, техническое обслуживание жилых домов представляют комплекс взаимосвязанных организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение сохранности объектов недвижимости, сохранение их функционального назначения. Эта система должна быть направлена на предупреждение их преждевременного износа и обеспечение надежного функционирования.

Лекция 5

СМЕНА ПРАВОВОГО СТАТУСА ПОМЕЩЕНИЙ (ПЕРЕВОД), ПЕРЕПЛАНИРОВКА И ПЕРЕУСТРОЙСТВО ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

5.1. Перевод помещений

Любое помещение (жилое и нежилое) представляет объект недвижимости, входящий в состав зданий и сооружений.



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

В первую очередь оно предназначено для проживания граждан. Соответственно, использоваться оно должно в соответствии с назначением (для проживания физических лиц).

При этом допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, но при условии, что это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.

Размещение промышленных производств в жилых домах запрещено. В соответствии со статьей 288 ГК размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. То есть для этого необходимо провести смену правового статуса объекта недвижимости.

Изменение функционального назначения помещения, перевод его из группы жилых помещений в группу нежилых влечет изменение его правового статуса и правовых последствий.

Статья 1 Закона о государственной регистрации прав относит жилые и нежилые помещения к недвижимому имуществу, право на которое, а также сделки с которым подлежат обязательной государственной регистрации в случаях и в порядке, установленных законом.

Глава 3 ЖК регламентирует перевод жилого помещения в нежилое помещение, а также обратные действия. В указанной главе предусмотрены условия перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение, порядок проведения указанных действий, возможности и последствия отказа в переводе.

Ранее порядок перевода жилых помещений в состав нежилого фонда по инициативе собственника регулировался нормативными правовыми актами субъектов Федерации и органов местного самоуправления. То есть законодательной основой для осуществления перевода жилых помещений в состав нежилого фонда было законодательство региона по данному вопросу.

Можно выделить следующие *основания для изменения функционального назначения помещения*:

- 1) исключение из жилищного фонда домов и помещений, непригодных для проживания граждан;
- 2) признание целесообразности изменения функционального назначения переводимых помещений по инициативе собственника.

В статье 22 ЖК приведен перечень условий, при наличии которых не допускается перевод жилого помещения в нежилое. Исходя из этого можно выделить следующие *требования, которые должны быть соблюдены при указанном переводе*:

- 1) в помещение, переводимое из разряда жилых в категорию нежилых, должен быть доступ без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, или должна иметься техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению;

- 2) переводимое помещение не должно быть частью жилого помещения, не должно использоваться собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания. Таким образом, в данном помещении не должны быть зарегистрированы и не должны проживать физические лица. Кроме того, необходимо указать на тот факт, что не может допускаться перевод пригодных для проживания жилых помещений в нежилые, если в результате такого перевода собственник жилого помещения и (или) члены его семьи становятся нуждающимися в получении жилья или улучшении жилищных условий;

- 3) право собственности на переводимое помещение не должно быть обременено правами третьих лиц (не должен быть заключен договор аренды, оно не должно быть предметом залога и т. д.);

- 4) перевод жилых помещений в нежилые в многоквартирном доме допускается на первом этаже или на более высоких этажах здания, если одновременно переводятся в нежилой фонд или являются нежилыми помещения, расположенные на этажах здания непосредственно под переводимыми. При этом обязательно устройство отдельного входа в нежилой фонд здания и обеспечение отсутствия доступа в жилой фонд здания посетителям и посторонним лицам.

Для перевода нежилого помещения в жилое установлены следующие требования:

1) переводимое нежилое помещение должно соответствовать установленным требованиям (быть пригодным для проживания, т. е. не находиться в ветхом или аварийном состоянии, а также в нем не должно присутствовать вредное воздействие факторов среды обитания);

2) должна иметься возможность обеспечить соответствие такого помещения требованиям, которые содержатся в Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции: жилые помещения должны располагаться преимущественно в домах, расположенных в жилой зоне в соответствии с функциональным зонированием территории; несущие и ограждающие конструкции жилого помещения, в том числе входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны находиться в работоспособном состоянии, при котором возникшие в ходе эксплуатации нарушения в части деформативности не приводят к нарушению работоспособности и несущей способности конструкций, надежности жилого дома и обеспечивают безопасное пребывание граждан и сохранность инженерного оборудования; основания и несущие конструкции жилого дома, а также основания и несущие конструкции, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, не должны иметь разрушений и повреждений, приводящих к их деформации или образованию трещин, снижающих их несущую способность и ухудшающих эксплуатационные свойства конструкций или жилого дома в целом, и т. д.;

3) право собственности на переводимое помещение не должно быть обременено правами третьих лиц (аренда, залог, ипотека и т. д.).

Для перевода нежилого помещения в жилое необходимо наличие этих трех оснований.

В главе 3 ЖК содержатся также положения, которые определяют действия органов, осуществляющих перевод помещений,

и тех лиц, которые намерены изменить целевое использование принадлежащих им помещений.

Согласно статье 132 Конституции России органы местного самоуправления самостоятельно управляют муниципальной собственностью.

В соответствии со статьей 23 ЖК перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое осуществляется органом местного самоуправления. Данная статья соответствует статье 14 ЖК, на основании которой именно к компетенции органов местного самоуправления в области жилищных отношений относится принятие в установленном порядке решений о переводе жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые.

Для перевода жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое собственник переводимого помещения или иное уполномоченное им лицо, действующее по его поручению, представляет в орган местного самоуправления, наделенный соответствующими полномочиями, расположенный по месту нахождения переводимого 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).

Данный перечень является исчерпывающим и содержит все необходимые для перевода помещений документы. Поэтому орган местного самоуправления, который осуществляет соответствующий перевод, не вправе требовать представления иных документов. Факт подачи документов подтверждается выданной органом

местного самоуправления распиской в получении документов, где указаны их список и дата их получения.

Орган местного самоуправления, который занимается изменением целевого назначения помещений, должен рассмотреть соответствующее заявление (а также приложенные к нему необходимые документы) и на основании результатов рассмотрения принять решение о переводе или об отказе в переводе заявленного помещения. *Срок принятия решения* — не более 45 дней со дня подачи заявления и представления документов.

После принятия соответствующего решения по вопросу перевода помещения (о разрешении перевода или отказе в переводе) орган местного самоуправления, обладающий соответствующими полномочиями по переводу помещений, должен в срок, не превышающий трех рабочих дней со дня принятия решения, выдать или направить по адресу, указанному в заявлении, заявителю документ, содержащий текст принятого решения. Данный документ является актом, подтверждающим принятие решения. Форма и содержание данного документа устанавливаются уполномоченным Правительством России федеральным органом исполнительной власти.

Собственники иных помещений, примыкающих к переводимому (соседних), также должны быть информированы о принятии указанного решения. Уведомление им направляется органом, осуществляющим перевод помещений, одновременно с выдачей или направлением заявителю документа с решением.

Документ, в котором содержится принятое решение по вопросу перевода помещения, подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования помещения согласно присвоенной ему категории (в качестве жилого или нежилого помещения). Исключением является ситуация, когда для использования уже переведенного помещения необходимо проведение его переустройства, перепланировки, выполнение иных работ.

Рассмотрим ситуацию, когда процесс перевода и осуществления перепланировки или переустройства переводимого помещения производится *одновременно*.

Если возникает необходимость проведения собственником переводимого помещения его переустройства, перепланировки,

иных работ в целях обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого помещения, принятое органом местного самоуправления решение должно содержать требование об их проведении, а также их перечень. Указанное решение является основанием для их проведения.

Для выполнения переустройства, перепланировки, иных работ *необходимы*:

1) проект переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения, подготовленный и оформленный в установленном порядке. Он должен быть представлен заявителем при подаче документов для принятия соответствующего решения и входит в перечень обязательных документов;

2) перечень работ, указанных в документе, содержащем решение органа местного самоуправления.

По окончании работ по перепланировке, переустройству, иных ремонтных работ составляется акт приемочной комиссии, которая формируется органом, осуществляющим перевод помещений. Форма документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, утверждена постановлением Правительства Российской Федерации от 28 апреля 2005 г. № 266.

Подписанием акта приемочной комиссии подтверждается факт завершения указанных работ. Акт приемочной комиссии должен быть направлен органом, осуществляющим перевод помещений, в орган или организацию, осуществляющие государственный учет объектов недвижимого имущества в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Данный документ подтверждает окончание процесса перевода помещения и является основанием использования переведенного помещения в качестве жилого или нежилого помещения.

Таким образом, документом, подтверждающим окончание процесса перевода помещения и использования его в новом качестве (в случае отсутствия необходимости в проведении работ по переустройству, перепланировке, иных работ), является документ, в котором содержится решение органа местного самоуправления о соответствующем переводе помещения. В случае, если возникла

необходимость в проведении указанных работ, таким документом, допускающим использование помещения в новом качестве, является акт приемочной комиссии.

После перевода помещения при его использовании в качестве жилого или нежилого помещения должны соблюдаться требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические, экологические и иные установленные законодательством требования, в том числе требования к использованию нежилых помещений в многоквартирных домах. Ответственные лица обязаны соблюдать перечисленные требования. В противном случае наступает административная ответственность, предусмотренная статьей 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (КоАП).

В ЖК предусмотрены как случаи принятия решения, разрешающего перевод помещения из одной категории в другую, так и вариант отказа уполномоченного органа местного самоуправления в переводе. Орган местного самоуправления вправе принять обоснованное решение о разрешении соответствующего перевода либо об отказе в переводе.

В статье 22 ЖК определено, что перевод нежилого помещения в жилое помещение *не допускается*, если не отвечает требованиям, установленным в Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, либо если право собственности на такое помещение обременено правами каких-либо лиц. Статья 24 ЖК, в свою очередь, предусматривает основания для *отказа* в переводе жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое. Перечень оснований отказа, содержащийся в статье 24, не может трактоваться расширительно, иные основания для отказа в переводе ЖК не предусмотрены.

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

- 1) если заявитель не представил документы из перечня обязательных документов, предусмотренных частью 2 ст. 23 ЖК;
- 2) если указанные документы представлены в ненадлежащий орган;

3) если заявителем не соблюдены условия и требования статьи 22 ЖК, являющиеся основаниями для соответствующего перевода помещения;

4) наличия несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

В решении, содержащем отказ в переводе, обязательно должны содержаться основания отказа, а также ссылка на нарушения, предусмотренные частью 1 ст. 24 ЖК. В срок не позднее трех дней с момента принятия решения об отказе в переводе помещения оно выдается или направляется заявителю. Указанное решение может быть обжаловано заявителем в судебном порядке с соблюдением процессуального законодательства.

При рассмотрении вопросов смены целевого назначения помещения и перевода его из категории жилых в категорию нежилых помещений необходимо отметить следующее:

1) так как право инициировать процесс перевода принадлежит собственнику помещения, данным правом также обладают собственники жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда. От их имени вправе действовать уполномоченные государственные органы или органы местного самоуправления либо управомоченные ими лица;

2) согласно статьям 85, 87 ЖК лица, которым жилые помещения предоставляются из государственного или муниципального жилищного фонда по договорам социального найма, подлежат выселению из этих жилых помещений в случае, если данные помещения подлежат переводу в категорию нежилых. При этом им должно быть предоставлено другое благоустроенное жилое помещение по договору социального найма.

5.2. Переустройство и перепланировка жилых помещений

В соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда собственники жилищного фонда или их уполномоченные должны своевременно вносить изменения

в исполнительную документацию по планировке помещений, конструктивным элементам и инженерному оборудованию, возникающие в результате ремонтов, реконструкции, модернизации, перепланировки и повышения благоустройства, с корректировкой технического паспорта на дома, строения и земельный участок.

Последствием проведенных перепланировки и переустройства помещения является внесение изменений в облик жилого помещения. В связи с тем, что изменения вносятся в различные составляющие жилого помещения, можно выделить:

1) *переустройство жилого помещения* — это установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования. Оно может включать: установку бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов; перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов; устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат; прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, джакузи, стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения;

2) *перепланировку жилого помещения* — это изменение его конфигурации. Она может включать: перенос и разборку перегородок; перенос и устройство дверных проемов; разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир; устройство дополнительных кухонь и санузлов; расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений; ликвидацию темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения; устройство или переоборудование существующих тамбуров.

И перепланировка, и переустройство требуют внесения изменений в технический паспорт жилого помещения.

Переустройство и перепланировка жилых домов и квартир (комнат), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, не допускаются.

Переустройство и перепланировку жилых помещений допускается производить только после получения соответствующих документов в установленном российским законодательством порядке.

Для получения указанного решения и для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения собственник данного помещения или уполномоченное им лицо представляет в орган местного самоуправления по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения *ряд документов*, перечень которых указан в пункте 2 ст. 26 ЖК. К ним, в частности, относятся:

1) заявление о переустройстве и (или) перепланировке (форма заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения утверждена постановлением Правительства Российской Федерации от 28 апреля 2005 г. № 266);

2) правоустанавливающие документы на 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;

6) если жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры, нужно дополнительно представить заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры. В нем должна содержаться информация о том, насколько допустимо проведение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

Указанный список является исчерпывающим и не подлежит расширенному толкованию. Орган местного самоуправления, осу-

осуществляющий согласование, не вправе требовать представления иных документов, кроме тех, которые перечислены. При подаче указанных документов заявителю органом местного самоуправления выдается расписка в их получении. В расписке приводится их перечень и ставится дата их получения. С указанной даты должны исчисляться сроки принятия решения.

По результатам рассмотрения поданного заявителем заявления, а также приложенных к нему и представленных необходимых документов принимается решение о согласовании перепланировки и (или) переустройства жилого помещения или об отказе в согласовании. Орган, осуществляющий согласование, должен утвердить принятое решение в срок, не превышающий 45 дней со дня представления заявителем указанных документов.

В трехдневный срок со дня принятия решения о согласовании орган местного самоуправления, осуществляющий согласование, выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, документ, подтверждающий принятие такого решения. Форма документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, утверждена постановлением Правительства Российской Федерации от 28 апреля 2005 г. № 266.

Указанный документ, содержащий решение органа местного самоуправления по вопросам переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, является основанием их проведения.

Орган местного самоуправления, осуществляющий согласование, вправе дать отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения. Данное решение органа местного самоуправления, осуществляющего согласование, допускается в случае:

- 1) непредставления определенных в части 2 ст. 26 ЖК документов;
- 2) представления документов в ненадлежащий орган;
- 3) несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

Необходимо отметить, что в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда *не допускаются*:

1) переоборудование и перепланировка жилых домов и квартир (комнат), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств;

2) перепланировка квартир (комнат), ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры.

Указанные последствия являются основаниями для принятия решения об отказе в согласовании дальнейшего переустройства или перепланировки жилого помещения в связи с несоответствием ее требованиям российского законодательства.

В связи с этим орган местного самоуправления, осуществляющий согласование принимает решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения. В нем в обязательном порядке должны содержаться основания отказа со ссылкой на нарушения, предусмотренные частью 1 ст. 27 ЖК.

Срок выдачи или направления заявителю решения об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения составляет не более трех рабочих дней со дня принятия такого решения. Данное решение может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

По окончании работ по переустройству и перепланировке жилого помещения (при условии, что они выполнялись по согласованию с органом местного самоуправления и на основании выданного им решения) результат работ должен быть сдан приемочной комиссии. Факт завершения указанных работ подтверждается актом приемочной комиссии. Форма документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, утверждена постановлением Правительства Российской Федерации от 28 апреля 2005 г. № 266. Указанный акт приемочной комиссии должен быть на-

правлен органом местного самоуправления, осуществляющим согласование, в орган или организацию, осуществляющие государственный учет объектов недвижимого имущества в соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости».

Таким образом, все действия заинтересованных лиц по переустройству и перепланировке жилых помещений *можно производить*:

1) только с соблюдением рассмотренной выше процедуры, подачей необходимых документов при условии получения соответствующих документов в установленном порядке, а также наличия акта приемочной комиссии. При нарушении установленного порядка выполненные переустройство или перепланировка являются самовольными. То есть отсутствие документа органа местного самоуправления, подтверждающего принятие решения, означает отсутствие основания для проведения указанных работ;

2) только на основании проекта переустройства и (или) перепланировки, подготовленного и оформленного в установленном порядке и представленного в орган местного самоуправления для получения разрешения.

Необходимо отметить важный момент. Если перепланировка или переустройство жилого помещения уже проведены без выполнения предусмотренных ЖК действий, они являются самовольными и не могут быть оформлены «задним числом».

Лицо, самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее жилое помещение в нарушение норм ЖК, несет предусмотренную статьей 7.21 КоАП ответственность.

На собственника самовольно переустроенного или перепланированного помещения, а также на нанимателя жилого помещения по договору социального найма возложена обязанность по приведению такого жилого помещения в прежнее состояние. Органом местного самоуправления, осуществляющим согласование работ по переустройству, перепланировке жилых помещений, может быть установлен разумный срок и порядок для устранения допущенных нарушений с целью приведения жилья в прежнее состояние.

В том случае, если собственник жилого помещения не приведет его в прежнее состояние в установленный срок, суд по иску этого органа принимает следующее решение:

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

2) в отношении нанимателя по договору социального найма — о расторжении данного договора. При этом на собственника будет возложена обязанность по приведению такого жилого помещения в прежнее состояние.

Возможность сохранить самовольные изменения жилого помещения предусмотрена пунктом 4 ст. 29 ЖК, если не нарушены права и законные интересы других граждан и третьих лиц, а также если результат произведенных работ не создает угрозу их жизни или здоровью.

Однако только на основании решения суда жилое помещение может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии при условии наличия тех требований, которые были перечислены ранее.

Для некоторых лиц, указанных в ЖК, допускается установление нового срока для приведения такого жилого помещения в прежнее состояние органом, осуществляющим согласование. К этим лицам, в частности, относятся:

1) новый собственник жилого помещения, которое не было приведено в прежнее состояние в установленном порядке;

2) собственник жилого помещения, которое не было приведено в прежнее состояние нанимателем, являвшимся наймодателем по расторгнутому договору социального найма.

В том случае, если такое жилое помещение не будет приведено указанными лицами в прежнее состояние в указанный новый срок и в порядке, ранее установленном органом, осуществляющим согласование, такое жилое помещение подлежит продаже с публичных торгов.

Лекция 6

ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

6.1. Права и обязанности собственников жилых помещений

В соответствии с ГК и ЖК собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования.

Гражданин — собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания членов его семьи.

В связи с тем, что собственник вправе владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему жилым помещением с учетом ограничений, предусмотренных ЖК, ему принадлежит право предоставлять во владение и (или) в пользование указанное жилое помещение. *Собственник имеет право* предоставить принадлежащее ему жилое помещение:

1) гражданину. В этом случае основанием для предоставления служат договоры найма, безвозмездного пользования, другие законные основания;

2) юридическому лицу (например, по договору аренды). При этом необходимо обратить внимание на требования, установленные гражданским законодательством и ЖК.

В соответствии со статьей 30 ЖК собственник жилого помещения *несет бремя содержания* принадлежащего ему помещения, т. е. он несет расходы и соответствующие обязанности (бремя), связанные с содержанием жилого помещения и поддержанием его в надлежащем состоянии.

Можно выделить следующие случаи, касающиеся содержания принадлежащего собственнику имущества:

1) если объектом собственности является квартира в многоквартирном доме, необходимо учитывать то, что собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей

долевой собственности: общие помещения дома; несущие конструкции дома; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры. Собственник квартиры в таком доме обязан участвовать в несении расходов на содержание общего имущества дома (ремонт коммуникаций, оборудования, мест общего пользования дома и т. д.);

2) если объектом собственности является комната в коммунальной квартире, собственник обязан участвовать в содержании общего имущества собственников комнат в указанной квартире и общего имущества дома в целом.

Собственники жилых помещений обязаны:

1) поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним;

2) соблюдать права и законные интересы соседей;

3) выполнять правила пользования жилыми помещениями;

4) соблюдать правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (бережно относиться к соответствующему оборудованию, соблюдать правила содержания жилого дома и придомовой территории, правила пожарной безопасности, соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования и т. д.).

При неисполнении данных обязанностей органом местного самоуправления выносится *предупреждение* собственнику, в котором содержится предписание об устранении выявленных нарушений.

Если предписание органа местного самоуправления не будет исполнено, то к собственнику жилого помещения могут быть применены санкции, содержащиеся в статье 293 ГК.

В целом же в отношении прав и обязанностей собственников жилых помещений действуют нормы гражданского законодательства, в соответствии с которыми прекращение права собственности помимо воли собственника не допускается, за исключением случаев:

- обращения взыскания на это жилое помещение по обязательствам собственника, в порядке, предусмотренном законодательными актами;

- принудительного отчуждения имущества, которое не может принадлежать данному собственнику в силу закона (реквизиции и конфискации);
- в других случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством.

6.2. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме

В соответствии со статьей 44 ЖК органом управления многоквартирным домом (независимо от того, является он муниципальным, государственным или частным) признано общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Данная норма является новой, в Жилищном кодексе РСФСР такой орган предусмотрен не был.

К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме согласно статье 44 ЖК 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 (непосредственно собственниками помещений в многоквартирном доме; товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управляющей организацией);
- 5) другие вопросы, отнесенные ЖК к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Если на собрании собственников помещений в многоквартирном доме будет принято решение о том, что именно данное

собрание будет в дальнейшем управлять домом, то в соответствии со статьей 164 ЖК, круг его вопросов будет значительно шире того, что назван в статье 44 ЖК.

На собственников помещений *возложена обязанность* ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Сроки и порядок проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливаются общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

Кроме ежегодных собраний, *возможно* проводить внеочередные собрания. Они могут быть созваны по инициативе любого из собственников. То есть право инициировать созыв собрания принадлежит только собственнику помещения.

Порядок созыва общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме предусмотрен статьей 45 ЖК. В соответствии с этой статьей 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 10 дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись, или размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

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

- 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);

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

4) повестка дня собрания;

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

И ежегодное, и внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочны (имеют кворум), если в них приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. При определении кворума необходимо учесть, что количество голосов каждого собственника помещения в многоквартирном доме определяется пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются:

1) большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам принятия 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;

- о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;

- о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 46 ЖК);

2) большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме принимаются решения по другим вопросам.

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме.

Перед проведением собрания должна быть принята и утверждена повестка дня общего собрания. 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 собрания.

Решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме собственником, по инициативе которого было созвано такое собрание (если оно было внеочередным, так как проведение ежегодного обязательного собрания не требует чьей-либо инициативы, оно проводится исходя из императивной нормы ЖК), путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников помещений в данном доме и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через 10 дней со дня принятия этих решений.

Так как решения собрания оформляются протоколами, то протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, а также решения собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме является правоммерным и обязательным для

исполнения всеми собственниками при соблюдении следующих *обязательных условий*:

- 1) решение принято по вопросу, относящемуся к компетенции общего собрания;
- 2) при проведении собрания соблюдено требование о кворуме;
- 3) решение оформлено протоколом, который должен храниться согласно решению данного собрания;
- 4) решение принято по вопросу, включенному в повестку дня соответствующего собрания;
- 5) голосование по вопросам повестки дня проведено в соответствии с тем количеством голосов, которое необходимо для утверждения именно данного решения (при простом или квалифицированном большинстве голосов);
- 6) решение доведено до сведения собственников помещений в многоквартирном доме.

Собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований ЖК, в случае, если он не принимал участия в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы (ч. 6 ст. 46 ЖК). Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

В многоквартирном доме, все помещения в котором принадлежат одному собственнику, решения по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принимаются этим собственником единолично и оформляются в письменной форме. При этом все перечисленные ранее положения, касающиеся порядка, сроков подготовки, созыва и проведения общего собрания собственников помещений

в многоквартирном доме, не применяются. Исключение составляют положения, касающиеся сроков проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. То есть в указанный срок собственник, которому принадлежат все помещения в многоквартирном доме, обязан принять документ (без составления протокола), содержащий решение по тем вопросам, которые отнесены к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии со статьей 47 ЖК решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть принято:

1) в форме очного голосования — когда на собрании собственников помещений дома для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, совместно присутствует необходимое число (есть кворум) собственников помещений дома;

2) в форме заочного голосования — без проведения собрания. Заочное голосование проводится путем передачи решений собственников жилых помещений по вопросам, поставленным на голосование, в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в письменной форме.

В сообщении о проведении общего собрания в *форме заочного голосования* должны быть указаны *следующие сведения*:

- 1) повестка дня и вопросы, выставленные для голосования;
- 2) срок заочного голосования, дата окончания приема решений в форме заочного голосования;
- 3) место, где должны быть приняты и обобщены результаты голосования.

Принявшими участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема.

В решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, *должны быть указаны* (ст. 47 ЖК):

- 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».

К заочной форме голосования применимы положения о кворуме и необходимом количестве проголосовавших за тот или иной вопрос голосов (в зависимости от уровня вопросов — простое большинство голосов или две трети от проголосовавших лиц).

Правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется собственником помещения в данном доме как лично, так и через своего представителя (ч. 1 ст. 48 ЖК).

Представитель собственника помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме действует в соответствии с полномочиями, установленными федеральными законами, актами уполномоченных на то государственных органов или актами органов местного самоуправления либо на основании составленной в письменной форме доверенности на голосование.

Данная доверенность должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения в соответствующем многоквартирном доме и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями статьи 185 ГК.

В соответствии со статьей 48 ЖК голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может осуществляться посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством

оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае если решение собственника по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

Лекция 7

ДОГОВОР СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

7.1. Соотношение договора социального найма и договора коммерческого найма

Статья 671 ГК предусматривает, что по договору найма жилого помещения одна сторона — собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) — обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

Гражданское законодательство выделяет два вида договоров найма: договор социального и коммерческого найма. Целью договора найма жилого помещения (независимо от его разновидности) всегда является удовлетворение потребности нанимателя (физического лица) в жилье.

По договору **социального найма** жилого помещения жилые помещения предоставляются гражданам из государственного и муниципального жилищного фонда.

Если же жилое помещение входит в частный жилищный фонд, а собственником сдаваемого внаем помещения является физическое или юридическое лицо, между сторонами заключается договор **коммерческого найма** жилого помещения. Собственник жилого помещения согласно статье 30 ЖК, осуществляя права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, 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 с учетом требований, установленных гражданским законодательством или ЖК.

Таким образом, отношения сторон по договорам найма регулируются гражданским и жилищным законодательством. Но гражданское законодательство рассматривает только общие вопросы, связанные с договором социального найма. Правила заключения и исполнения договора социального найма регулируются нормами жилищного законодательства. Следовательно, правоотношения сторон, связанные с коммерческим наймом, регулируются гражданским законодательством, а с социальным наймом — жилищным законодательством.

Сходство договора коммерческого найма жилого помещения и договора социального найма жилья состоит в следующем:

1) в **предмете договора**. Предметом *договора коммерческого 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 в порядке, предусмотренном жилищным законодательством. В соответствии со статьей 62 ЖК предметом *договора социального найма* жилого помещения должно быть жилое помещение (жилой дом, квартира,

часть жилого дома или квартиры). Самостоятельным предметом договора социального найма жилого помещения не могут быть изолированные жилые помещения, помещения вспомогательного использования, а также общее имущество в многоквартирном доме;

2) в **основаниях расторжения и прекращения**. Согласно статье 83 ЖК *договор социального найма* жилого помещения может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон. Кроме того, расторжение допускается по инициативе каждой из сторон. Наниматель жилого помещения по договору социального найма с согласия в письменной форме проживающих совместно с ним членов его семьи в любое время вправе расторгнуть договор социального найма. В случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства договор социального найма жилого помещения считается расторгнутым со дня выезда. Наймодатель также вправе расторгнуть договор социального найма жилого помещения, но уже в судебном порядке в случае:

- невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев;
- разрушения или повреждения жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;
- систематического нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;
- использования жилого помещения не по назначению.

Договор социального найма жилого помещения также прекращается в связи с утратой (разрушением) жилого помещения, со смертью одиноко проживавшего нанимателя.

Договор коммерческого найма расторгается в соответствии со статьей 687 ГК. 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. По инициативе 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 (до одного года) в случае неуплаты более двух раз по истечении установленного договором срока платежа;

- разрушения или порчи жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает.

По решению суда нанимателю может быть предоставлен срок не более одного года для устранения им нарушений, послуживших основанием для расторжения договора как социального найма жилого помещения, так и коммерческого найма жилого помещения. 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 жилого помещения;

3) в **обязательных условиях договоров** коммерческого и социального найма. Обязательными условиями, которые должны присутствовать в обоих видах договоров, являются:

- описание объекта (ст. 673 ГК) или предмета договора (ст. 62 ЖК), а именно изолированного жилого помещения (жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры);

- указание на стороны договора, при этом нанимателями по указанным договорам могут быть только физические лица;

- возможность вселения в занимаемое жилье других граждан в качестве проживающих совместно с нанимателем;

- наличие прав и обязанностей сторон по договору. При этом нужно учесть, что типовой договор социального найма, в котором должны быть конкретизированы условия правоотношений сторон, разрабатывается и принимается Правительством России, а договор коммерческого найма подписывается сторонами в том виде, который был согласован ими.

Нужно обратить внимание и на **отличия** договора коммерческого найма жилого помещения от договора социального найма жилья. Различия данных договоров состоят:

1) в **порядке заключения**. Перед заключением *договора коммерческого найма* наниматель не становится на учет как нуждающийся в предоставлении жилья, при этом не соблюдается очередность в предоставлении жилых помещений и не

выполняются иные обязательные для *договора социального найма* условия. То есть не выполняется та процедура, которая является обязательной по ЖК при заключении договора социального найма;

2) в **сторонах договора**. Согласно статье 60 ЖК сторонами по *договору социального найма* выступают собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда (действующие от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо управомоченное им лицо (наймодатель) и граждане (наниматели), перечень которых установлен жилищным законодательством (в частности, малоимущие граждане, признанные нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма). При заключении *договора коммерческого найма* его стороны по взаимному соглашению регулируют существенные условия договора;

3) в **сроке действия договора**. *Договор социального найма* согласно статье 60 ЖК заключается без установления срока его действия. В соответствии же со статьей 683 ГК *договор коммерческого найма* жилого помещения заключается на срок, не превышающий пяти лет. Если в договоре срок не определен, договор считается заключенным на пять лет;

4) в **оплате**. Согласно статье 154 ЖК плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по *договору социального найма*, включает:

- плату за пользование жилым помещением (плата за наем);
- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
- плату за коммунальные услуги.

Плата же за наем жилого помещения по *договору коммерческого найма* устанавливается по соглашению сторон, одностороннее изменение размера платы не допускается, если иное не предусмотрено законом или договором (ст. 682 ГК);

5) в **правах третьих лиц**. В соответствии со статьей 69 ЖК члены семьи нанимателя (к ним отнесены проживающие совмест-

но с ним его супруг, а также дети и родители данного нанимателя) жилого помещения по *договору социального найма* имеют равные с нанимателем права и обязанности. Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма.

По *договору же коммерческого найма* за состояние нанимаемого жилья и исполнение предусмотренных договором обязанностей отвечает только тот человек, с кем заключено соглашение. Более того, согласно статье 677 ГК именно наниматель несет ответственность перед наймодателем за действия граждан, постоянно проживающих совместно с ним, которые нарушают условия договора найма жилого помещения.

7.2. Основания, учет и порядок признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий

В соответствии со статьей 6 Закона о вступлении в действие ЖК с 1 марта 2005 г. принятие на учет граждан в целях последующего предоставления им по договорам социального найма жилых помещений в государственном или муниципальном жилищном фонде осуществляется по основаниям и в порядке, которые предусмотрены ЖК.

Жилые помещения по договорам социального найма предоставляются только гражданам, которые поставлены на учет как нуждающиеся в жилых помещениях. При этом граждане, принятые на учет до 1 марта 2005 г. в целях последующего предоставления им жилых помещений по договорам социального найма, сохраняют право состоять на данном учете до получения ими жилых помещений по договорам социального найма.

Согласно ЖК право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях имеют следующие категории граждан:

1) для получения жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма на учет принимаются малоимущие граждане, признанные нуждающимися

в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;

2) для получения жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации или жилищного фонда субъекта Федерации по договорам социального найма на учет принимаются иные, определенные федеральным законом или законом субъекта Федерации категории граждан, признанных по установленным ЖК и (или) федеральным законом или законом субъекта Федерации основаниям нуждающимися в жилых помещениях.



Малоимущими гражданами являются граждане, если они признаны таковыми органом местного самоуправления в порядке, установленном законом соответствующего субъекта Федерации, с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению (ч. 1 ст. 49 ЖК).

Расчет среднедушевого дохода семьи и дохода одиноко проживающего гражданина для решения вопроса о признании их малоимущими и об оказании им государственной социальной помощи осуществляется органом социальной защиты населения по месту их жительства либо пребывания, в который поступило письменное заявление гражданина или лица, являющегося его представителем в соответствии с российским законодательством.

Учет доходов и расчет среднедушевого дохода семьи и дохода одиноко проживающего гражданина производятся на основании сведений о составе семьи, доходах членов семьи или одиноко проживающего гражданина и принадлежащем им имуществе на праве собственности, указанных в заявлении об оказании государственной социальной помощи. Он производится исходя из суммы доходов членов семьи или одиноко проживающего гражданина за три последних календарных месяца, предшествующих месяцу подачи заявления об оказании государственной социальной помощи.

С целью единообразного применения положений ЖК органами государственной власти субъектов Федерации и органами местного самоуправления и оказания им методологической и методической помощи при определении прав граждан на по-

лучение жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма на основе учета доходов граждан и стоимости принадлежащего им имущества приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 25 февраля 2005 г. № 17 были утверждены Методические рекомендации для органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления по установлению порядка признания граждан малоимущими в целях постановки на учет и предоставления малоимущим гражданам, признанным нуждающимися в жилых помещениях, жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма.

В соответствии с названными Методическими рекомендациями при определении прав граждан, нуждающихся в жилых помещениях муниципального жилищного фонда, предоставляемых по договору социального найма, для постановки на учет как малоимущих рекомендовано ввести систему предварительного отбора с целью исключения уже на первом этапе возможности постановки на учет в качестве малоимущих семей и одиноко проживающих граждан-заявителей, уровень среднемесячных доходов или стоимость имущества которых заведомо превышают пороговые значения размеров среднемесячного дохода, приходящегося на каждого члена семьи гражданина-заявителя, означающие, что данная семья в состоянии приобрести жилое помещение по норме не ниже нормы предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма за счет собственных или заемных средств, в том числе за счет продажи имеющегося имущества, собственных накоплений или кредитных средств.

Также приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 25 февраля 2005 г. № 18 были утверждены Методические рекомендации для субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления по определению порядка ведения органами местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, и по предоставлению таким гражданам жилых помещений по договору социального найма.

В соответствии с ними право на бесплатное предоставление жилых помещений по договору социального найма в муниципальном жилищном фонде в соответствии с ЖК имеют малоимущие граждане, признанные нуждающимися в жилых помещениях.

Нуждающимися в жилом помещении по договору социального найма в муниципальном жилищном фонде *признаются малоимущие граждане*:

1) 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 жилым помещением общей площадью на одного человека менее учетной нормы;

2) 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;

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

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

Гражданам, отнесенным к данным категориям и признанным нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, жилые помещения муниципального жилищного фонда по договорам социального найма предоставляются в установленном ЖК порядке.

В соответствии со статьей 52 ЖК принятие на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях осуществляется органом местного самоуправления на основании заявлений данных граждан, поданных ими в указанный орган по месту своего жительства. В случаях и в порядке, которые установлены законодательством, граждане могут подать заявления о принятии на учет не по месту своего жительства. Принятие на указанный учет недееспособных граждан осуществляется на основании заявлений о принятии на учет, поданных их законными представителями.

В ЖК установлен порядок очередности предоставления жилых помещений исходя из времени принятия таких граждан на учет.

С заявлениями о принятии на учет должны быть представлены документы, подтверждающие право соответствующих граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Примерный перечень документов, представляемых малоимущими гражданами, нуждающимися в жилых помещениях по договору социального найма, подтверждающих их право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, установлен приказом Министерства регионального развития РФ от 25 февраля 2005 г. № 18 «Об утверждении Методических рекомендаций для субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления по определению порядка ведения органами местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, и по предоставлению таким гражданам жилых помещений по договору социального найма».

Гражданину, подавшему заявление о принятии на учет, выдается расписка в получении этих документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим принятие на учет.

Согласно статье 52 ЖК решение о принятии на учет или об отказе в принятии на учет должно быть принято по результатам рассмотрения заявления о принятии на учет и иных представленных документов органом, осуществляющим принятие на учет, не позднее чем через 30 рабочих дней со дня представления указанных документов в данный орган.

Орган, осуществляющий принятие на учет, не позднее чем через три рабочих дня со дня вынесения решения о принятии на учет выдает или направляет гражданину, подавшему соответствующее заявление о принятии на учет, документ, подтверждающий принятие такого решения.

Основания для отказа в принятии на учет перечислены в ЖК и расширительному толкованию не подлежат. Ссылка на эти основания должна в обязательном порядке содержаться в решении об отказе в постановке на учет. В соответствии со статьей 54 ЖК *к основаниям отказа в принятии на учет относятся:*

- 1) отсутствие необходимых и обязательных для представления документов;
- 2) представление документов, которые не подтверждают право соответствующих граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях;
- 3) если не истек пятилетний срок после совершения гражданами действий, в результате которых они могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях. То есть если в результате указанных намеренных действий произошло ухудшение жилищных условий граждан, то они имеют право встать на учет только через пять лет.

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

В соответствии со статьей 56 ЖК граждане снимаются с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях в случае:

- 1) подачи ими по месту учета заявления о снятии с учета;
- 2) утраты оснований, дающих им право на получение жилого помещения по договору социального найма;
- 3) их выезда на место жительства в другое муниципальное образование, за исключением случаев изменения места жительства в пределах городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга;
- 4) получения ими в установленном порядке от органа государственной власти или органа местного самоуправления бюджетных средств на приобретение или строительство жилого помещения;

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

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

Решения о снятии с учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях должны быть приняты органом, на основании решений которого такие граждане были приняты на данный учет, не позднее чем в течение 30 рабочих дней со дня выявления обстоятельств, являющихся основанием принятия таких решений. Эти решения должны содержать основания снятия с такого учета. Они выдаются или направляются гражданам, в отношении которых приняты такие решения, не позднее чем через три рабочих дня со дня их принятия и могут быть обжалованы указанными гражданами в судебном порядке.

7.3. Предоставление жилого помещения по договору социального найма

Согласно статье 40 Конституции России малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами.

ЖК регламентирует порядок предоставления жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации или субъекта Федерации по договорам социального найма.

В соответствии со статьей 49 ЖК *по договору социального найма можно предоставлять только те жилые помещения*, которые входят:

1) в государственный жилищный фонд, который представляет совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве

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

2) в муниципальный жилищный фонд, который представляет совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

Согласно статье 49 ЖК жилые помещения муниципального жилищного фонда предоставляются по договорам социального найма малоимущим гражданам, признанным нуждающимися в жилых помещениях.

Жилые помещения жилищного фонда Российской Федерации или жилищного фонда субъекта Федерации по договорам социального найма предоставляются иным определенным федеральным законом, указом Президента России или законом субъекта Федерации категориям граждан, признанных по установленным ЖК и (или) федеральным законом, указом Президента России или законом субъекта Федерации основаниям нуждающимися в жилых помещениях. Данные жилые помещения предоставляются в установленном ЖК порядке, если иной порядок не предусмотрен федеральным законом, указом Президента России или законом субъекта Федерации.

Этим лицам могут быть предоставлены по договорам социального найма жилые помещения муниципального жилищного фонда при условии, что органы местного самоуправления наделены в установленном законодательством порядке соответствующими государственными полномочиями.

По договорам социального найма не предоставляются жилые помещения иностранным гражданам, лицам без гражданства, если международным договором Российской Федерации не предусмотрено иное.

Пунктом 1 ст. 57 ЖК установлен порядок обеспечения граждан жильем в порядке очередности. Критерием для этого служит время принятия граждан на учет.

Временем принятия на учет является дата принятия решения уполномоченным органом о принятии гражданина, нуждающегося в улучшении жилищных условий, на учет.

В том случае, если в один день указанным органом рассматриваются несколько заявлений, должна приниматься во внимание дата подачи заявления.

В статье 57 ЖК предусмотрены случаи, когда жилое помещение предоставляется гражданам по договорам социального найма **вне очереди**.

Право на предоставление жилого помещения по договору социального найма на этих условиях имеют:

1) лица, жилые помещения которых признаны в установленном порядке непригодными для проживания, а ремонту или реконструкции не подлежат.

В случае признания жилого дома (жилого помещения) непригодным для проживания по причине аварийного состояния либо вредного воздействия факторов среды обитания, представляющего особую опасность для жизни и здоровья людей, решение органа местного самоуправления должно содержать указание его собственнику (уполномоченному собственнику) либо находящемуся в ведении органа местного самоуправления соответствующему структурному подразделению (органу, организации) о необходимости немедленного отселения граждан;

2) в соответствии со статьей 8 Федерального закона от 21 декабря 1996 г. № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, а также дети, находящиеся под опекой (попечительством), не имеющие закрепленного жилого помещения, после окончания пребывания в образовательном учреждении или учреждении социального обслуживания, а также в учреждениях всех видов профессионального образования, либо по окончании службы в рядах Вооруженных Сил Российской Федерации, либо после возвращения из учреждений, исполняющих наказание в виде лишения свободы, обеспечиваются органами исполнительной власти по месту жительства вне очереди жилой площадью не ниже установленных социальных норм;

3) граждане, страдающие тяжелыми формами хронических заболеваний, при которых совместное проживание с ними в одной квартире невозможно и члены семей которых не имеют иного

жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или принадлежащего на праве собственности. Перечень тяжелых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире, утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июня 2006 г. № 378. Заболевания, перечисленные в названном Перечне, дают право лицам, страдающим этими заболеваниями, на первоочередное получение жилой площади

В соответствии со статьей 57 ЖК гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, жилые помещения по договорам социального найма предоставляются на основании решений органа местного самоуправления. Решения о предоставлении жилых помещений по договорам социального найма выдаются или направляются гражданам, в отношении которых данные решения приняты, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия данных решений.

После принятия указанных решений органом местного самоуправления оно является законным основанием для последующего заключения договора социального найма в сроки, указанные в решении.

Жилое помещение по договору социального найма должно предоставляться гражданам по месту их жительства, граница предоставления четко определена в ЖК — черта соответствующего населенного пункта. Общая площадь предоставляемого по договору социального найма жилого помещения должна определяться исходя из нормы предоставления на одного человека.

При предоставлении гражданину жилого помещения по договору социального найма учитываются действия и гражданско-правовые сделки с жилыми помещениями, совершение которых привело к уменьшению размера занимаемых жилых помещений или к их отчуждению. Граждане, которые с намерением приобретения права состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях совершили действия, в результате которых они могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, принимаются на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях не ранее чем через пять лет со дня совершения указанных намеренных действий.

Согласно статье 58 ЖК при предоставлении жилых помещений по договорам социального найма учитываются законные интересы граждан. При предоставлении жилых помещений по договорам социального найма заселение одной комнаты лицами разного пола, за исключением супругов, допускается только с их согласия. Кроме того, по общему правилу при заключении договора социального найма жилья его общая площадь рассчитывается исходя из нормы предоставления на одного человека. На основании части 2 ст. 58 ЖК жилое помещение по договору социального найма может быть предоставлено общей площадью, превышающей норму предоставления на одного человека, но не более чем в два раза, если такое жилое помещение представляет одну комнату или однокомнатную квартиру либо предназначено для вселения гражданина, страдающего одной из тяжелых форм хронических заболеваний, указанном в Перечне тяжелых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире.

7.4. Права и обязанности сторон по договору социального найма

Договор социального найма жилого помещения заключается без установления срока его действия.

Пользование жилым помещением по договору социального найма осуществляется в соответствии с ЖК и договором социального найма жилого помещения.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 г. № 25 были утверждены Правила пользования жилыми помещениями. В соответствии с пунктом 7 названных Правил право пользования жилым помещением по договору социального найма жилого помещения возникает на основании договора, заключенного в письменной форме в соответствии с Типовым договором социального найма жилого помещения, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 31 мая 2005 № 315.

Наниматель в качестве пользователя жилым помещением имеет право:

1) вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц. Вселение осуществляется с согласия (в письменной форме) членов семьи нанимателя, в том числе временно отсутствующих, и наймодателя. На вселение к родителям их несовершеннолетних детей согласие остальных членов семьи и наймодателя не требуется;

2) сдавать с согласия (в письменной форме) наймодателя и проживающих совместно с нанимателем членов его семьи, в том числе временно отсутствующих, часть жилого помещения, а в случае временного выезда — все жилое помещение в поднаем на условиях, установленных ЖК;

3) разрешать по взаимному согласию с проживающими совместно с нанимателем членами семьи и с предварительным уведомлением наймодателя безвозмездное проживание в жилом помещении гражданам в качестве временных жильцов на условиях, установленных ЖК;

4) осуществлять с согласия (в письменной форме) наймодателя и проживающих совместно с нанимателем членов его семьи, в том числе временно отсутствующих, обмен занимаемого жилого помещения на жилое помещение, занимаемое по договору социального найма жилого помещения другим нанимателем, в порядке и на условиях, установленных ЖК;

5) требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг и др.

При этом в качестве пользователя жилым помещением *наниматель обязан*:

1) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных ЖК;

2) осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан, соседей;

3) обеспечивать сохранность жилого помещения, не допускать выполнения в жилом помещении работ или совершения других действий, приводящих к его порче;

4) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, а также помещений общего пользования в многоквартирном доме (квартире), соблюдать чистоту и порядок в жилом помещении, подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования, обеспечивать сохранность санитарно-технического и иного оборудования;

5) немедленно принимать возможные меры к устранению обнаруженных неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, и в случае необходимости сообщать о них наймодателю или в соответствующую управляющую организацию;

6) производить текущий ремонт жилого помещения;

7) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;

8) информировать наймодателя в установленные договором социального найма жилого помещения сроки об изменении оснований и условий, влияющих на пользование жилым помещением;

9) допускать в заранее согласованное время в жилое помещение работников наймодателя или уполномоченных им лиц, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ;

10) не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения в нарушение установленного порядка;

11) при прекращении права пользования жилым помещением сдавать по акту наймодателю в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, оплачивать стоимость не произведенного нанимателем ремонта жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, или производить ремонт за свой счет, а также погашать задолженность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

Члены семьи нанимателя имеют равные с ним права пользования жилым помещением.

Согласно статье 61 ЖК наниматель жилого помещения в многоквартирном доме по договору социального найма

данного жилого помещения приобретает право пользования общим имуществом в этом доме. Основанием для этого служит тот факт, что собственник жилого помещения в многоквартирном доме имеет долю в общем имуществе жилого дома, а при сдаче по договору социального найма жилого помещения к нанимателю переходит не только право пользования непосредственно жилым помещением, но и право пользования общим имуществом в этом доме.

В соответствии со статьей 62 ЖК предметом договора социального найма жилого помещения должно быть жилое помещение (жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры).

Самостоятельным предметом договора социального найма жилого помещения не могут быть неизолированное жилое помещение, помещения вспомогательного использования, а также общее имущество в многоквартирном доме.

Согласно статье 63 ЖК договор социального найма жилого помещения заключается в письменной форме на основании решения о предоставлении жилого помещения жилищного фонда социального использования.

Переход права собственности на занимаемое по договору социального найма жилое помещение, права хозяйственного ведения или права оперативного управления таким жилым помещением не влечет за собой расторжение или изменение условий договора социального найма жилого помещения (ст. 64 ЖК).

Наймодатель жилого помещения по договору социального найма *имеет право* требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги (ст. 65 ЖК).

Наймодатель жилого помещения по договору социального найма *обязан*:

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

7.5. Расторжение и прекращение договора социального найма



Расторжение договора — это досрочное прекращение неисполненного (полностью или частично) договора.

При расторжении договора обязательства сторон прекращаются.

Статья 83 ЖК предусматривает следующие варианты расторжения договора социального найма и прекращения соответствующего жилищного правоотношения:

1) по соглашению сторон. Допускается в любое время, этот способ прекращения договора не требует обращения в судебные органы;

2) по инициативе нанимателя. Допускается в любое время с согласия в письменной форме проживающих совместно с ним членов его семьи;

3) в случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства. Договор считается расторгнутым со дня выезда;

4) по инициативе наймодателя при существенном нарушении нанимателем условий договора социального найма жилого помещения. Расторжение договора по требованию наймодателя *допускается только в судебном порядке* и при наступлении следующих обстоятельств:

- невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев. Основной обязанностью нанимателя жилого помещения и проживающих с ним членов его семьи является внесение им платы за жилое помещение и коммунальные услуги (ст. 67 ЖК);

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

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

- использования жилого помещения не по назначению.

Правовым последствием расторжения договоров социального найма наймодателями является выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма.

На основании статьи 84 ЖК выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, производится в судебном порядке:

1) с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма. Граждане выселяются из жилых помещений с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма 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. При этом размер другого жилого помещения соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие;

2) с предоставлением других жилых помещений по договорам социального найма;

3) без предоставления других жилых помещений. 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, допуская его разрушение, наймодатель обязан предупредить нанимателя и членов его семьи о необходимости устранить нарушения. Если указанные нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, наймодатель также вправе назначить нанимателю и членам его семьи разумный срок для устранения этих нарушений. Если наниматель жилого помещения и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи после предупреждения наймодателя не устранят эти нарушения, виновные граждане по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц выселяются в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

То есть за определенные действия нанимателя предусмотрена такая мера ответственности, как его выселение совместно с членами его семьи и иными гражданами, пользующимися указанным помещением.

Последствием принудительного выселения без предоставления другого жилого помещения является тот факт, что гражданин после выселения сам подыскивает себе другое помещение для проживания.

Прекращение договора социального найма согласно статье 83 ЖК происходит в следующих случаях:

- 1) в связи с утратой (разрушением) жилого помещения;
- 2) со смертью одиноко проживавшего нанимателя.

Лекция 8

ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

8.1. Договор найма специализированного жилого помещения



Специализированный жилищный фонд — это совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов (ст. 92 ЖК).

К жилым помещениям специализированного жилищного фонда относятся:

- 1) служебные жилые помещения;
- 2) жилые помещения в общежитиях;
- 3) жилые помещения маневренного фонда;
- 4) жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения;
- 5) жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев;
- 6) жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами;
- 7) жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан.

Использование жилого помещения в качестве специализированного жилого помещения допускается только после отнесения такого помещения к специализированному жилищному фонду. Включение жилого помещения в специализированный жилищный фонд с отнесением такого помещения к определенному виду специализированных жилых помещений и исключение жилого помещения из указанного фонда осуществляются на основании решений органа, осуществляющего управление государственным или муниципальным жилищным фондом.

Согласно статье 99 ЖК специализированные жилые помещения предоставляются только тем гражданам, которые не обеспечены жилыми помещениями в соответствующем населенном пункте.

Специализированные жилые помещения не подлежат отчуждению, передаче в аренду, внаем, за исключением передачи таких помещений по договорам найма, предусмотренным ЖК (ст. 92 ЖК).

Указанные объекты предоставляются на основании решений собственников таких помещений (действующих от их имени уполномоченных органов государственной власти или уполномоченных органов местного самоуправления) или уполномоченных ими лиц по договорам найма специализированных жилых помещений, за исключением жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан, которые предоставляются по договорам безвозмездного пользования (ст. 99 ЖК).

Определение порядка предоставления жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда отнесено к компетенции органов местного самоуправления в области жилищных отношений.

Определение порядка предоставления жилых помещений специализированного жилищного фонда субъекта Федерации отнесено к компетенции органов государственной власти субъекта Федерации.

Определение оснований предоставления жилых помещений по договорам найма специализированных жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов отнесено к компетенции органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений.

Договор найма специализированного жилого помещения представляет единый документ, подписанный двумя сторонами и составленный в письменной форме.

Согласно статье 100 ЖК *сторонами* договора найма специализированного жилого помещения выступают:

1) собственник специализированного жилого помещения, сдаваемого внаем. От его имени может действовать уполномоченный орган государственной власти или наделенный необходимыми полномочиями орган местного самоуправления, либо данные функции могут быть переданы иному уполномоченному им лицу, также выступающему в роли наймодателя;

2) наниматель специализированного жилого помещения — физическое лицо.

На условиях договора найма специализированного жилого помещения происходит передача объекта жилищного фонда наймодателем нанимателю во временное владение и пользование для временного проживания. Данный договор является возмездным — передача осуществляется за плату.

Исключение составляют жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан, которые предоставляются по договорам безвозмездного пользования.

Основанием для подписания договора найма и передачи специализированного жилого помещения служит решение, принятое собственником специализированного жилого помещения.

Обязательным условием договора найма специализированного жилого помещения является согласование при его подписании предмета договора, прав и обязанностей сторон, касающихся владения и пользования указанным помещением, а также наличие в нем перечня членов семьи нанимателя (если они имеются). Данные положения должны быть конкретизированы в договоре при его заключении.

Стороны договора найма специализированного жилого помещения обязаны соблюдать правила, установленные статьей 65, частями 3 и 4 ст. 67 ЖК.

По основаниям, указанным в статье 101 ЖК, *договор найма специализированного жилого помещения может быть расторгнут:*

1) в любое время по соглашению сторон;

2) в любое время по инициативе нанимателя специализированного жилого помещения;

3) по требованию наймодателя в судебном порядке при неисполнении нанимателем и проживающими совместно с ним членами его семьи обязательств по договору найма специализированного жилого помещения, а также в случаях, предусмотренных статьями 83 ЖК РФ (невнесение нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев; разрушение или повреждение жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает; систематическое нарушение прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении; использование жилого помещения не по назначению).

В соответствии со статьей 102 ЖК *договор найма специализированного жилого помещения прекращается* при наступлении следующих условий:

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

2) в случае перехода права собственности на служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии, а также при передаче его в хозяйственное ведение или оперативное управление другому юридическому лицу. Исключения составляют ситуации, когда новый собственник такого жилого помещения или юридическое лицо, которому передано такое жилое помещение, является стороной трудового договора с работником — нанимателем такого жилого помещения.

Последствием расторжения или прекращения договора найма специализированных жилых помещений является обязанность нанимателей освободить жилые помещения, которые они занимали по данным договорам. В случае отказа освободить такие жилые помещения граждане подлежат выселению в судебном порядке без предоставления других жилых помещений, за исключением случаев, когда наймодатель является стороной трудового договора с работником — нанимателем такого жилого помещения.

Согласно части 2 ст. 103 ЖК также не могут быть выселены из служебных жилых помещений и жилых помещений в общежитии

ях 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, органов государственной противопожарной службы, органов по контролю за оборотом наркотических средств и психотропных веществ, учреждений и органов уголовно-исполнительной системы, погибших (умерших) или пропавших без вести при исполнении обязанностей военной службы или служебных обязанностей;

2) пенсионеры по старости;

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

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

Эти граждане, проживающие в служебных жилых помещениях и жилых помещениях в общежитиях, могут быть выселены с предоставлением другого жилого помещения при условии, что они одновременно не являются нанимателями по отдельному договору социального найма.

Указанным лицам предоставляются другие жилые помещения, которые должны находиться в черте соответствующего населенного пункта. Выполнение действий по переселению данных лиц возложено ЖК на прежнего собственника или юридическое лицо, передающее соответствующие жилые помещения.

Такой порядок выселения подлежит применению и в отношении еще одной категории лиц. Согласно статье 13 Закона о введении в действие ЖК граждане, которые проживают в служебных жилых помещениях и жилых помещениях в общежитиях, предоставленных им до введения в действие ЖК, состоят на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, или имеют право состоять на данном учете, не могут быть выселены из указанных жилых помещений без предоставления других жилых помещений, если их выселение не допускалось законом до введения в действие ЖК.

8.2. Назначение и специфика предоставления отдельных видов жилых помещений



Служебные жилые помещения предназначаются для проживания в них определенных категорий работников, которые в связи со специфическим характером их трудовых отношений имеют право на проживание в них.

Лица, которые имеют право на проживание в служебных жилых помещениях, должны состоять в трудовых отношениях с органом государственной власти, органом местного самоуправления, государственным унитарным предприятием, государственным или муниципальным учреждением, проходить службу, быть назначенными на государственную должность Российской Федерации или государственную должность субъекта Федерации, быть избранными на выборные должности в органы государственной власти или органы местного самоуправления.

Возможность предоставлять для своих работников служебные жилые помещения есть только у вышеперечисленных организаций.

Служебные жилые помещения предоставляются гражданам в виде отдельной квартиры.

В соответствии со статьей 104 ЖК право устанавливать перечень категорий граждан, которым предоставляются служебные жилые помещения, принадлежит:

1) органу государственной власти Российской Федерации. Данный орган вправе регулировать предоставление служебных помещений в жилищном фонде Российской Федерации;

2) органу государственной власти субъекта Федерации. Данному органу предоставлены полномочия по предоставлению служебных помещений в жилищном фонде субъекта Федерации;

3) органу местного самоуправления. Данный орган занимается предоставлением служебных помещений в муниципальном жилищном фонде.

Служебные жилые помещения предназначены для проживания в них граждан по договору найма на период наличия у них трудовых отношений, связанных с занимаемой ими государственной должностью Российской Федерации, государственной должностью субъекта Федерации или выборной должностью.

В случае прекращения трудовых отношений либо пребывания на указанных должностях соответствующих органов, а также увольнения со службы договор найма служебного жилого помещения прекращается.

Общежития. Общежитие может занимать строение, дом в целом или его часть.



Общежитием является жилое помещение, специально построенное или переоборудованное с целью использования для временного проживания граждан во время их работы, службы или обучения.

Обязательным требованием к общежитиям является комплектация их мебелью и другими необходимыми для проживания граждан предметами.

Законодательством предусмотрены случаи, когда определенным группам лиц общежития предоставляются в обязательном порядке.

Например, в соответствии с приказом Министра обороны Российской Федерации от 15 февраля 2000 г. № 80 «О порядке обеспечения жилыми помещениями в Вооруженных Силах Российской Федерации» военнослужащим, заключившим контракт о прохождении военной службы до 1 января 1998 г. (за исключением курсантов военных образовательных учреждений профессионального

образования), и совместно проживающим с ними членам их семей на первые пять лет военной службы предоставляются служебные жилые помещения или общежития. При продолжении военной службы свыше указанных сроков им предоставляются жилые помещения на общих основаниях.

Постановлением Государственного комитета Российской Федерации по высшему образованию от 31 мая 1995 г. № 4 утверждено Типовое положение о студенческом общежитии образовательного учреждения высшего и среднего профессионального образования Российской Федерации. Студенческое общежитие (студенческий городок) образовательного учреждения высшего и среднего профессионального образования Российской Федерации предназначается для размещения иногородних студентов, аспирантов, докторантов, стажеров, слушателей подготовительных отделений институтов и факультетов повышения квалификации и других форм послевузовского и дополнительного профессионального образования на период обучения. В отдельных случаях учебные заведения вправе принять решение о размещении в общежитии студентов, постоянно проживающих в данной местности. Проживание в студенческом общежитии посторонних лиц, размещение подразделений учебного заведения, а также других организаций и учреждений, кроме случаев, установленных Типовым положением о студенческом общежитии образовательного учреждения высшего и среднего профессионального образования Российской Федерации, не допускается. При полном обеспечении всех нуждающихся студентов местами в общежитии по установленным санитарным нормам изолированные пустующие здания, этажи, блоки могут по решению администрации и профкома студентов или другого уполномоченного студентами представительного органа переоборудоваться под общежития для преподавателей и сотрудников или сдаваться в аренду сторонним организациям.

На основании статьи 105 ЖК жилые помещения в общежитиях предоставляются из расчета не менее 6 м² жилой площади на одного человека.

Договор найма жилого помещения в общежитии заключается на период трудовых отношений, прохождения службы или обуче-

ния. Таким образом, основанием для заключения указанного договора является наличие трудовых отношений между нанимателем и наймодателем, прохождение службы или обучения. Прекращение трудовых отношений, учебы, а также увольнение со службы являются основаниями прекращения договора найма жилого помещения в общежитии.

Статья 7 Закона о введении в действие ЖК предусматривает, что к отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в жилых домах, принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям и использовавшихся в качестве общежитий, переданных в ведение органов местного самоуправления, применяются нормы ЖК о договоре социального найма.

Дома маневренного фонда. Жилые помещения маневренного жилищного фонда предоставляются гражданам для временного проживания в случаях, предусмотренных статьей 95 ЖК.



Маневренный жилищный фонд — разновидность специализированного жилищного фонда. Он имеет строго целевое назначение и используется в соответствии со статьями 95 и 106 ЖК.

Жилые помещения маневренного жилищного фонда предназначены для временного проживания:

1) граждан в период проведения капитального ремонта или реконструкции дома, в котором находятся жилые помещения, занимаемые ими по договорам социального найма. Согласно статье 88 ЖК при проведении капитального ремонта или реконструкции дома, если такой ремонт или реконструкция не могут быть проведены без выселения нанимателя, наймодатель обязан предоставить нанимателю и членам его семьи на время проведения капитального ремонта или реконструкции другое жилое помещение без расторжения договора социального найма жилого помещения, находящегося в указанном доме. Переселение нанимателя и членов его семьи в жилое помещение маневренного фонда и обратно осуществляется за счет наймодателя;

2) граждан, если в результате обращения взыскания на жилые помещения (которые были приобретены за счет кредита

банка, иной кредитной организации, средств целевого займа, предоставленного юридическим лицом на приобретение жилого помещения, и потом заложены в обеспечение возврата кредита или целевого займа) гражданин утратил указанное жилое помещение, при этом оно было для него единственным местом проживания;

3) граждан, у которых их единственное помещение стало непригодным для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств (из аварийных домов, домов, грозящих обвалом, в случаях стихийных бедствий и иных чрезвычайных обстоятельств, представляющих угрозу здоровью и жизни людей).

Приведенный перечень не является исчерпывающим. ЖК оставляет возможность предоставлять жилые помещения маневренного жилого фонда в иных случаях, предусмотренных законодательством.

Жилые помещения маневренного фонда предоставляются из расчета не менее чем 6 м² жилой площади на одного человека (ч. 1 ст. 106 ЖК).

Договор найма жилого помещения маневренного фонда заключается на период:

1) до завершения капитального ремонта или реконструкции дома с гражданами в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией дома, в котором находятся жилые помещения, занимаемые ими по договорам социального найма;

2) до завершения расчетов с гражданами, утратившими жилые помещения в результате обращения взыскания на жилые помещения, которые были приобретены за счет кредита банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного юридическим лицом на приобретение жилого помещения, и заложены в обеспечение возврата кредита или целевого займа, если на момент обращения взыскания такие жилые помещения являются для них единственными;

3) до завершения расчетов с гражданами, у которых единственные жилые помещения стали непригодными для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств;

4) установленный законодательством при заключении такого договора.

Данный вид договора является срочным, поэтому истечение периода, на который он заключен, является *основанием для прекращения данного договора*.

Жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения. Жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения предназначены для проживания определенной категории населения, к которой отнесены граждане, нуждающиеся в специальной социальной защите. В указанных жилых помещениях должен предоставляться комплекс медицинских и социально-бытовых услуг.



Социальные службы — это предприятия и учреждения независимо от форм собственности, предоставляющие социальные услуги, а также граждане, занимающиеся предпринимательской деятельностью по социальному обслуживанию населения без образования юридического лица.

В систему социальных служб входят:

1) государственная система социальных служб, состоящая из государственных предприятий и учреждений социального обслуживания, являющихся собственностью субъектов Федерации и находящихся в ведении органов государственной власти субъектов Федерации;

2) предприятия и учреждения иных форм собственности, а также граждане, занимающиеся предпринимательской деятельностью по социальному обслуживанию населения без образования юридического лица.

Согласно статье 11 Федерального закона от 10 декабря 1995 г. № 195-ФЗ «Об основах социального обслуживания населения в Российской Федерации» в специализированном учреждении социального обслуживания предоставляется временный приют:

1) детям-сиротам, оставшимся без попечения родителей, безнадзорным несовершеннолетним, детям, оказавшимся в трудной жизненной ситуации (ситуация, объективно нарушающая жизнедеятельность гражданина, например: инвалидность; болезнь; малообеспеченность; конфликты и жестокое обращение в семье; одиночество и т. д., которую он не может преодолеть самостоятельно);

2) гражданам без определенного места жительства и определенных занятий, пострадавшим от физического или психического насилия, стихийных бедствий, в результате вооруженных и межэтнических конфликтов;

3) другим клиентам социальной службы, нуждающимся в предоставлении временного приюта.

Деятельность учреждений социальной помощи (домов ночного пребывания, социальных приютов, социальных гостиниц, центров социальной адаптации и др.), создаваемых в системе органов социальной защиты населения для оказания социальной помощи лицам без определенного места жительства и занятий, регламентируется Примерным положением об учреждении социальной помощи для лиц без определенного места жительства и занятий, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 8 июня 1996 г. № 670. Основными задачами данного учреждения являются:

1) предоставление временного места пребывания или ночлега лицам, оказавшимся без определенного места жительства и занятий, в первую очередь лицам пожилого возраста и инвалидам;

2) оказание содействия в осуществлении мероприятий по социальной адаптации лиц, утративших социально полезные связи (в первую очередь лиц, освобождаемых из мест лишения свободы), к условиям жизни в обществе.

Вопросы по порядку и условиям предоставления жилых помещений в домах системы социального обслуживания населения гражданам должны регулироваться федеральным законодательством, а также законодательством субъектов Федерации.

Фонды для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами. Жилые помещения для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, в соответствии с жилищным законодательством относятся к специализированным жилым помещениям.

Вынужденные переселенцы. Специализированные жилые помещения предоставляются семьям вынужденных переселенцев в следующих случаях:

1) при отсутствии возможности самостоятельного определения своего нового места жительства на территории Российской Федерации;

2) если ни один из членов семьи не имеет жилого помещения, предоставленного по договору найма;

3) если ни один из членов семьи не имеет жилого помещения на праве собственности.

В соответствии со статьей 7 Закона Российской Федерации от 19 февраля 1993 г. № 4530-1 «О вынужденных переселенцах» территориальные органы миграционной службы в порядке, определяемом Правительством России, предоставляют вынужденному переселенцу и членам его семьи, в том числе проживающим в центрах временного размещения вынужденных переселенцев, жилое помещение из фонда жилья для временного поселения вынужденных переселенцев.

Положение о жилищном обустройстве вынужденных переселенцев в Российской Федерации, утвержденное постановлением Правительства РФ от 8 ноября 2000 г. № 845, определяет порядок жилищного обустройства на территории Российской Федерации граждан, признанных вынужденными переселенцами. Вынужденный переселенец имеет право самостоятельно выбрать место жительства на территории Российской Федерации, проживать в установленном порядке у родственников или иных лиц при условии их согласия независимо от размера занимаемой родственниками или иными лицами жилой площади.

Жилое помещение для временного поселения предоставляется вынужденному переселенцу с его согласия (п. 27 Положения о жилищном обустройстве вынужденных переселенцев в Российской Федерации).

На основании пункта 28 Положения о жилищном обустройстве вынужденных переселенцев в Российской Федерации при согласии вынужденного переселенца на вселение в предложенное жилое помещение заключается договор найма жилого помещения из фонда жилья для временного поселения вынужденных переселенцев. Договор найма заключается на срок, не превышающий срока действия статуса вынужденного переселенца.



Фонд жилья для временного поселения вынужденных переселенцев представляет совокупность жилых помещений (жилые дома, квартиры, общежития и другие жилые помещения), предназначенных для временного проживания на территории Российской

Федерации лиц, признанных в установленном порядке вынужденными переселенцами, в течение срока действия статуса вынужденного переселенца (п. 5 Положения о жилищном обустройстве вынужденных переселенцев в Российской Федерации).

Согласно Закону Российской Федерации «О вынужденных переселенцах» статус вынужденного переселенца предоставляется на пять лет. А при наличии обстоятельств, препятствующих вынужденному переселенцу в обустройстве на новом месте жительства, срок действия его статуса продлевается территориальным органом миграционной службы на каждый последующий год по заявлению вынужденного переселенца.

Согласно пункту 12 Положения о жилищном обустройстве вынужденных переселенцев в Российской Федерации *лица*, проживающие в жилых помещениях для временного поселения, *не имеют права*:

- 1) приватизировать эти жилые помещения;
- 2) осуществлять обмен и бронирование жилых помещений;
- 3) сдавать жилые помещения в поднаем, аренду или субаренду;
- 4) осуществлять раздел занимаемой жилой площади;
- 5) вселять временных жильцов без разрешения территориального органа миграционной службы.

По окончании срока действия договора найма проживающие в жилом помещении лица обязаны в месячный срок освободить его и сдать по акту. В случае отказа от добровольного освобождения жилого помещения они подлежат выселению в судебном порядке.

Беженцы. В соответствии с Федеральным законом от 19 февраля 1993 г. № 4528-1 «О беженцах» **беженцем** признается лицо, которое не является гражданином Российской Федерации и которое в силу вполне обоснованных опасений стать жертвой преследований по признаку расы, вероисповедания, гражданства, национальности, принадлежности к определенной социальной группе или политических убеждений находится вне страны своей гражданской принадлежности и не может пользоваться защитой этой страны или не желает пользоваться такой защитой вследствие таких опасений; или, не имея определенного гражданства и нахо-

дьясь вне страны своего прежнего обычного местожительства в результате подобных событий, не может или не желает вернуться в нее вследствие таких опасений.



Фонд жилья для временного поселения лиц, признанных беженцами, — это совокупность жилых помещений, предоставляемых лицам, признанным беженцами, и членам их семей.

К фонду жилья для временного поселения относятся дома, квартиры, общежития, другие жилые помещения.

Использование жилого помещения, арендуемого территориальным органом федерального органа исполнительной власти по миграционной службе для временного поселения лиц, признанных беженцами, и членов их семей, осуществляется на основании договора аренды с собственником жилого помещения.

Жилое помещение из фонда жилья для временного поселения предоставляется в порядке очередности, устанавливаемой территориальным органом федерального органа исполнительной власти по миграционной службе.

Жилое помещение из фонда жилья для временного поселения беженцев не подлежит:

- 1) приватизации;
- 2) обмену;
- 3) бронированию;
- 4) сдаче в поднаем.

5) разделу занимаемой площади и вселению временных жильцов без разрешения на то территориального органа федерального органа исполнительной власти по миграционной службе.

Условия предоставления иностранным гражданам и лицам без гражданства, а также прибывшим с ними членам их семей в соответствии с Федеральным законом «О беженцах» возможности временного пребывания на территории Российской Федерации регулируется Порядком предоставления временного убежища на территории Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 9 апреля 2001 г. № 274.

Временное убежище предоставляется на срок до одного года. Срок предоставления временного убежища может продлеваться на каждый последующий год решением территориального органа

по вопросам миграции, на учете в котором состоит данное лицо, на основании письменного заявления лица о продлении срока предоставления временного убежища и при наличии обстоятельств, послуживших основанием для предоставления лицу временного убежища.

Лицо, получившее временное убежище, и прибывшие с ним члены его семьи *имеют право*:

- 1) на пользование жилыми помещениями на условиях найма (поднайма);
- 2) на получение содействия в выезде за пределы Российской Федерации;
- 3) пользоваться иными правами, предусмотренными российским законодательством, международными договорами Российской Федерации и законодательством субъектов Федерации;

Лицо, получившее временное убежище, и прибывшие с ним члены его семьи *обязаны*:

- 1) сообщить в течение семи дней в территориальный орган по вопросам миграции по месту своего учета сведения об изменении фамилии, имени, состава семьи, семейного положения, о приобретении гражданства Российской Федерации или гражданства другого государства либо о получении разрешения на постоянное проживание на территории Российской Федерации;
- 2) сняться с учета в территориальном органе по вопросам миграции при изменении места пребывания и в течение семи дней со дня прибытия к новому месту пребывания встать на учет в территориальный орган по вопросам миграции.

Договор найма расторгается *досрочно*:

- 1) по заявлению нанимателя;
- 2) в случае утраты или лишения статуса беженца;
- 3) в случае получения (приобретения или найма) другого жилья или завершения строительства индивидуального жилья;
- 4) в случае отсутствия без уважительных причин свыше шести месяцев (неиспользования предоставленного жилого помещения);
- 5) в случае выявления в представленных документах не соответствующих действительности сведений, послуживших основанием для предоставления жилья;
- 6) по решению суда в случае возникновения спора.

По окончании срока действия договора найма или при его досрочном расторжении проживающие в жилом помещении лица обязаны в месячный срок освободить его и сдать наймодателю по акту. В случае отказа от добровольного освобождения указанные лица подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Фонды для социальной защиты отдельных категорий граждан. Статьей 109 ЖК предусмотрено предоставление жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан.

Предоставление жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан по договорам безвозмездного пользования осуществляется в порядке и на условиях, которые установлены федеральным законодательством и законодательством субъектов Федерации.

Например, статьей 14 Федерального закона от 12 января 1995 г. № 5-ФЗ «О ветеранах» предусмотрено, что инвалиды войны, нуждающиеся в улучшении жилищных условий и вставшие на учет до 1 января 2005 г., обеспечиваются за счет средств федерального бюджета жильем.

Российская Федерация передает органам государственной власти субъектов Федерации полномочия по предоставлению мер социальной поддержки по оплате жилищно-коммунальных услуг и по обеспечению жильем категорий граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, из числа инвалидов войны, вставших на учет до 1 января 2005 г.

Средства на реализацию передаваемых полномочий предусматриваются в составе Федерального фонда компенсаций, образованного в федеральном бюджете, в виде субвенций.

Объем средств по обеспечению жильем граждан, предусмотренный в Федеральном фонде компенсаций бюджетам субъектов Федерации, определяется исходя из числа лиц, имеющих право на меры социальной поддержки по обеспечению жильем; общей площади жилья 18 м² и средней рыночной стоимости 1 м² общей площади жилья по субъекту Федерации, устанавливаемой федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством России.

Лекция 9

ПРИВАТИЗАЦИЯ

9.1. Понятие, субъект и объект приватизации

В соответствии с положениями статьи 235 ГК по решению собственника в порядке, предусмотренном законами о приватизации, имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, отчуждается в собственность граждан и юридических лиц.



Приватизация жилых помещений — это 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.

Таким образом, необходимо сразу выделить субъект и объект приватизации.

Субъектами приватизации являются только граждане Российской Федерации, так как именно им принадлежит право на приватизацию. Гражданами Российской Федерации согласно статье 5 Федерального закона от 31 мая 2002 г. № 62-ФЗ «О гражданстве Российской Федерации» являются:

- 1) лица, имеющие гражданство Российской Федерации на день вступления в силу Федерального закона «О гражданстве Российской Федерации»;
- 2) лица, которые приобрели гражданство Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «О гражданстве Российской Федерации».



Гражданство Российской Федерации — это устойчивая правовая связь лица с Российской Федерацией, выражающаяся в совокупности их взаимных прав и обязанностей.

Согласно статье 6 Конституции России каждый гражданин Российской Федерации обладает на ее территории всеми правами

и свободами (в том числе и правом на приватизацию) и несет равные обязанности, предусмотренные Конституцией России.

В качестве *объекта* приватизации выступают жилые помещения (жилые дома, квартиры, изолированные комнаты в коммунальных квартирах), но не все, а только отнесенные к определенным категориям.

В статье 1 Закона о приватизации определено, что путем приватизации осуществляется приобретение в собственность жилых помещений, входящих:

1) в *государственный жилищный фонд*, который представляет совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности непосредственно Российской Федерации (жилищный фонд Российской Федерации) и субъектам Федерации (жилищный фонд субъектов Федерации);

2) в *муниципальный жилищный фонд*, т. е. жилые помещения, принадлежащие на праве собственности муниципальным образованиям (муниципальным предприятиям, ведомствам, учреждениям).

Таким образом, определение понятия государственной и муниципальной собственности дано в гражданском законодательстве, но применительно к жилищным правоотношениям оно конкретизировано непосредственно в ЖК.

Не все жилые помещения, входящие в систему государственного и муниципального жилья, могут быть приватизированы гражданами. В частности, согласно статье 4 Закона о приватизации не являются объектами приватизации жилые помещения:

1) находящиеся в аварийном состоянии. По данному основанию признаются непригодными для проживания жилые дома (жилые помещения) независимо от того, в жилищном фонде какой формы собственности они находятся, за исключением индивидуальных жилых домов, находящихся в частной собственности лиц, постоянно проживающих в этих жилых домах;

2) в общежитиях, так как жилые помещения в общежитиях предназначены для временного проживания граждан в период их работы, службы или обучения;

3) в домах закрытых военных городков, где, как правило, размещаются воинские части. Под военным городком понимается

комплекс зданий и сооружений, расположенных на одном земельном участке и используемых для расквартирования воинских частей и для размещения военнослужащих, рабочих и служащих. Военные городки подразделяются на закрытые и открытые. К закрытым военным городкам относятся:

- военные городки воинских частей, расположенные в населенных пунктах и имеющие систему пропусков;
- обособленные военные городки воинских частей, расположенные вне черты населенных пунктов;

4) служебные жилые помещения, которые предназначены для проживания граждан в связи:

- с исполнением ими трудовых обязанностей в органах государственной власти, органах местного самоуправления, государственных унитарных предприятиях, государственных или муниципальных учреждениях;
- с прохождением службы, в связи с назначением на государственную должность Российской Федерации или государственную должность субъекта Федерации либо в связи с избранием на выборные должности в органы государственной власти или органы местного самоуправления.

При этом допускается приватизация занимаемых гражданами жилых помещений в домах, требующих капитального ремонта (ст. 16 Закона о приватизации). Она осуществляется в соответствии с Законом о приватизации. В этом случае за бывшим наймодателем сохраняется обязанность производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

Жилые помещения, входящие в систему государственного или муниципального жилищного фонда, могут быть приватизированы гражданами Российской Федерации, если они занимают эти жилые помещения или забронировали их.

Несовершеннолетние лица, проживающие совместно с нанимателем и являющиеся членами его семьи либо бывшими членами семьи, имеют равные права. Они в случае бесплатной приватизации занимаемого помещения наравне с совершеннолетними пользователями вправе стать участниками общей собственности на это помещение.

В соответствии с Законом о введении в действие ЖК не являлись объектами приватизации жилые помещения, предоставленные гражданам по договорам социального найма после 1 марта 2005 г., но Конституционный Суд Российской Федерации в своем постановлении от 15 июня 2006 № 6-П признал данное положение не соответствующим Конституции России и не подлежащим применению.

Конституционный Суд, анализируя положения законодательства о приватизации жилищного фонда, пришел к выводу, что ограничение прав и свобод человека и гражданина путем определения круга объектов, не подлежащих приватизации, допустимо только в том случае, если обстоятельства, предопределяющие особенности правового режима жилого помещения, прежде всего его целевое назначение, исключают возможность передачи этого помещения в частную собственность.

Из приведенной правовой позиции Конституционного Суда следует, что запрет на приватизацию тех или иных объектов государственного или муниципального жилищного фонда может быть обусловлен только особенностями правового режима данных объектов. Жилые помещения, полученные гражданами по договорам социального найма как до, так и после 1 марта 2005 г., предоставляются из государственного или муниципального жилищного фонда, в период общего срока действия норм о бесплатной приватизации жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов. Правовой режим этих помещений является одинаковым, что не предполагает различий в правах, приобретаемых указанными гражданами.

Таким образом, установление в части 1 ст. 4 Закона о приватизации запрета на бесплатную приватизацию жилых помещений, предоставляемых гражданам по договору социального найма после 1 марта 2005 г. в пределах общего срока действия норм о приватизации жилищного фонда, не имеет конституционного обоснования и противоречит статье 19 Конституции России, согласно которой государство гарантирует равенство прав и свобод человека и гражданина независимо от пола, расы, национальности, языка, происхождения, имущественного и должностного положения, места жительства, отношения к религии, убеждений, принадлежности к общественным объединениям, а также других обстоятельств.

9.2. Условия осуществления приватизации

Приватизация осуществляется с соблюдением следующих условий:

1) *безвозмездности*. В соответствии с первоначальной редакцией Закона о приватизации приватизация не была бесплатной в полном объеме. На основании статей 12 и 13 Закона о приватизации общая площадь в размере 18 м² на человека и дополнительно 9 м² на семью предоставлялась бесплатно. Местные органы имели право увеличивать размер бесплатно передаваемых жилых помещений с учетом потребительских качеств жилья, материального положения и других обстоятельств. Площадь квартиры, превышающая нормы бесплатно передаваемого жилья, подлежала оплате гражданами.

После внесения Законом Российской Федерации от 23 декабря 1992 г. № 4199-1 «О внесении изменений и дополнений в Закон РСФСР «О приватизации жилищного фонда РСФСР» изменений в Закон о приватизации передача в собственность занимаемого гражданами жилья производится бесплатно независимо от его размера. Суммы, ранее выплаченные гражданами за часть общей площади, превышающей по размеру названные выше нормы, подлежат возврату;

2) *однократности*. В соответствии со статьей 11 Закона о приватизации каждый гражданин имеет право на приобретение в собственность бесплатно, в порядке приватизации, жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования один раз;

3) *ограничении процесса приватизации* — это является наиболее важным и существенным условием приватизации. Законом о введении в действие ЖК был наложен ряд важных ограничений на процесс приватизации.

Во-первых, срок приватизации ограничен. Допустимо ее проведение до 1 марта 2010 г.

Во-вторых, в статье 4 Закона о приватизации содержится ограничение в отношении жилых помещений, не подлежащих приватизации. К ним относятся жилые помещения: находящиеся в аварийном состоянии; в общежитиях; в домах закрытых во-

енных городков; служебные жилые помещения, за исключением жилищного фонда совхозов и других сельскохозяйственных предприятий, к ним приравненных, и находящегося в сельской местности жилищного фонда стационарных учреждений социальной защиты населения.

Если жилое помещение не отнесено ни к одной из вышеперечисленных категорий, у нанимателей есть право приватизировать эти помещения в срок до 1 марта 2010 г.

9.3. Порядок проведения приватизации. Право на деприватизацию

В соответствии со статьей 2 Закона о приватизации 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. Жилые помещения передаются в общую собственность либо в собственность одного из совместно проживающих лиц, в том числе несовершеннолетних.

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 (ст. 6 Закона о приватизации).

В соответствии со статьей 7 Закона о приватизации 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.

Граждане, изъявившие желание приватизировать занимаемое жилое помещение, подают в соответствующий орган (организацию), осуществляющий функции по приватизации жилищного фонда, заявление. Заявление подлежит обязательной регистрации в книге регистрации заявлений. Оно должно быть подписано лично нанимателем, всеми членами семьи нанимателя старше 14 лет, законными представителями несовершеннолетних в возрасте до 14 лет, гражданами, сохранившими в установленном порядке право пользования жилым помещением. В случае отсутствия на момент подачи заявления кого-либо из членов семьи, сохранивших право пользования жилым помещением, к заявлению прикладывается выраженное в письменной форме и заверенное в установленном законом порядке согласие временно отсутствующего.

Для приобретения в собственность жилого помещения в порядке приватизации граждане представляют *следующие документы*:

- 1) заявление на приватизацию;
- 2) документ, подтверждающий право граждан на пользование жилым помещением;
- 3) справку, подтверждающую, что ранее право на приватизацию жилья не было использовано;
- 4) при необходимости документ из органов опеки и попечительства.

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.

Учитывая, что в соответствии со статьями 28 и 37 ГК опекун не вправе без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать некоторые сделки, в том числе влекущие отказ от принадлежащих подопечному прав, а попечитель давать согласие на совершение таких сделок, отказ от участия в приватизации может быть осуществлен родителями и усыновителями несовершеннолетних, а также их опекунами и попечителями лишь при наличии разрешения органов опеки и попечительства.

Согласно статье 2 Закона о приватизации оформление договора передачи в собственность жилых помещений, в которых проживают исключительно несовершеннолетние, проводится за счет

средств собственников жилых помещений, осуществляющих их передачу.

Решение вопроса о приватизации жилых помещений должно приниматься в двухмесячный срок со дня подачи документов (ст. 8 Закона о приватизации). В этот же срок может быть дано заключение об отказе в приватизации занимаемого жилого помещения. Данное заключение должно быть мотивированным и доведено до сведения заявителей в срок не более двух месяцев. Основаниями для отказа в приватизации могут быть сведения: об аварийности жилого помещения, дома; об имеющихся обременениях и ограничениях, наложенных на жилое помещение; об имеющихся исковых требованиях к нанимателям; иные сведения, на основании которых приватизация жилого помещения не допускается. Отказ в приватизации может быть обжалован в судебном порядке.

В случае нарушения прав гражданина при решении вопросов приватизации жилых помещений он вправе обратиться в суд.

В статье 20 Закона о введении в действие ЖК предусматривается возможность проведения лицами, осуществившими приватизацию занимаемых ими жилых помещений, так называемой деприватизации. Малоимущие граждане, приватизировавшие жилые помещения, являющиеся для них единственным местом постоянного проживания, до 1 марта 2010 г. вправе передать принадлежащие им на праве собственности и свободные от обязательств жилые помещения в государственную или муниципальную собственность. На соответствующие органы исполнительной власти, органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица возложена обязанность принять их в собственность и заключить договоры социального найма этих жилых помещений с гражданами и членами их семей, проживающими в этих жилых помещениях.

9.4. Результат приватизации. Право собственности на жилые помещения

В результате приватизации, проведенной с соблюдением всех установленных законодательством требований, лицо, которому безвозмездно передано жилое помещение, становится его соб-

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

Собственник приватизированного жилого помещения наравне с собственниками других помещений вправе иметь его в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами.

Таким образом, ставшие собственниками приватизированного жилого помещения граждане вправе владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению, не нарушая при этом прав и охраняемых законом интересов других лиц.

На собственника приватизированного жилого помещения распространяются все нормы законодательства, регулирующие отношения, связанные с правом собственности, в том числе содержащие права и обязанности.

В соответствии со статьей 35 Конституции России право частной собственности охраняется законом.

Согласно гражданскому законодательству именно собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным нормативным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. Он может отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно Конституции России никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.

Статья 235 ГК содержит основания прекращения права собственности. В соответствии с этой статьей право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества

другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества и при утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом.

Принудительное изъятие у собственника имущества не допускается, кроме случаев, когда по основаниям, предусмотренным законом, производятся:

1) обращение взыскания на имущество по обязательствам. Изъятие имущества путем обращения взыскания на него по обязательствам собственника производится на основании решения суда, если иной порядок обращения взыскания не предусмотрен законом или договором (ч. 1 ст. 237 ГК);

2) отчуждение имущества, которое в силу закона не может принадлежать данному лицу. Если по основаниям, допускаемым законом, в собственности лица оказалось имущество, которое в силу закона ему не может принадлежать, то это имущество должно быть отчуждено собственником в течение года с момента возникновения права собственности на имущество, если законом не установлен иной срок (ч. 1 ст. 238 ГК);

3) отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка в случаях, когда изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд либо ввиду неадекватного использования земли невозможно без прекращения права собственности на здания, сооружения или другое недвижимое имущество, находящиеся на данном участке. Указанное имущество может быть изъято у собственника путем выкупа государством или продажи с публичных торгов (ч. 1 ст. 239 ГК);

4) выкуп бесхозной культурной ценности (например, если дом является памятником истории или культуры) возможен, когда собственник культурных ценностей, отнесенных в соответствии с законом к особо ценным и охраняемым государством, бесхозно содержит эти ценности, что грозит утратой ими своего значения;

5) реквизиция — изъятие в интересах общества по решению государственных органов в случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий, эпизоотий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер, имущества у собственника с выплатой ему стоимости имущества;

6) конфискация — безвозмездное изъятие по решению суда у собственника имущества в виде санкции за совершенное преступления или иное правонарушение в случаях, предусмотренных законом;

7) отчуждение имущества в ряде конкретных случаев, предусмотренных гражданским законодательством;

8) национализация — обращение в государственную собственность имущества, находящегося в собственности граждан и юридических лиц. Она производится на основании закона с возмещением стоимости этого имущества и других убытков.

Кроме того, гражданин или юридическое лицо может отказаться от права собственности на принадлежащее ему имущество, объявив об этом либо совершив другие действия, определенно свидетельствующие о его устранении от владения, пользования и распоряжения имуществом без намерения сохранить какие-либо права на это имущество. Например, статья 9¹ Закона о приватизации предусматривает порядок деприватизации приватизированного жилого помещения.

Законодательство не только предоставляет собственнику приватизированного помещения права, оно накладывает на него также и ряд обязанностей, в частности:

1) обязанность по содержанию принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором;

2) обязанность по использованию его по назначению (для проживания), соблюдению прав и интересов соседей, бережному обращению с жильем, не допускающему его разрушения;

3) собственники квартир, расположенных в домах государственного и муниципального жилищных фондов, обязаны участвовать в общих расходах по обслуживанию и ремонту строения, его инженерного оборудования и придомовой территории пропорционально доле занимаемой площади в этом доме, что должно быть предусмотрено договором передачи квартир в собственность.

Статья 293 ГК содержит также основания и последствия прекращения права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение. Если собственник жилого помещения использует его не по назначению, систематически нарушает права

и интересы соседей либо бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, орган местного самоуправления может предупредить собственника о необходимости устранить нарушения, а если они влекут разрушение помещения — также назначить собственнику соразмерный срок для ремонта помещения.

Если собственник после предупреждения продолжает нарушать права и интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению либо без уважительных причин не произведет необходимый ремонт, суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

Риск случайной гибели или случайного повреждения имущества также возложен на его собственника (ст. 211 ГК).

Лекция 10

ЖИЛИЩНЫЕ, ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ И ЖИЛИЩНЫЕ НАКОПИТЕЛЬНЫЕ КООПЕРАТИВЫ

10.1. Понятие жилищного и жилищно-строительного кооперативов

ЖК предусматривает два вида кооперативов: жилищный и жилищно-строительный. Их деятельность регулируется жилищным, а также гражданским законодательством.

В соответствии со статьей 116 ГК потребительским кооперативом (к которым отнесены и жилищные, и жилищно-строительные кооперативы) признается добровольное объединение граждан и юридических лиц на основе членства с целью удовлетворения материальных и иных потребностей участников, осуществляемое путем объединения его членами имущественных паевых взносов.



Жилищный или жилищно-строительный кооперативы — это юридические лица, создаваемые в форме потребительских кооперативов.

Так как жилищный и жилищно-строительный кооперативы создаются в форме потребительских кооперативов, то, следовательно, они являются некоммерческими организациями, и, соответственно, в данном случае подлежат применению общие нормы ГК о юридических лицах.

Согласно статье 48 ГК юридическим лицом признается организация, которая имеет в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении обособленное имущество и отвечает по своим обязательствам этим имуществом, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.

Юридические лица должны иметь самостоятельный баланс или смету.

Статья 49 ГК регламентирует правоспособность юридического лица. Юридическое лицо может иметь гражданские права, соответствующие целям деятельности, предусмотренным в его учредительных документах, и нести связанные с этой деятельностью обязанности.

Правоспособность юридического лица возникает в момент его создания. Согласно пункту 2 ст. 51 ГК юридическое лицо считается созданным со дня внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр юридических лиц. В соответствии с пунктом 8 ст. 63 ГК ликвидация юридического лица считается завершенной, а юридическое лицо — прекратившим существование после внесения об этом записи в Единый государственный реестр юридических лиц.

Некоммерческие организации могут осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых они созданы, и соответствует этим целям. При этом согласно нормам ГК некоммерческие организации не имеют права на извлечение прибыли в качестве цели своей деятельности и не распределяют полученную прибыль между участниками. Согласно пункту 5 ст. 116 ГК доходы,

полученные потребительским кооперативом от предпринимательской деятельности, осуществляемой кооперативом в соответствии с законом и уставом, распределяются между его членами.

Например, в соответствии с пунктом 2 ст. 128 ЖК жилищный кооператив в порядке, установленном уставом кооператива, вправе сдать внаем за плату освободившиеся жилые помещения, которые находились во владении членов кооператива, вышедших или исключенных из жилищного кооператива, до приема в жилищный кооператив новых членов.

При этом на потребительские кооперативы не распространяется действие Федерального закона от 12 января 1996 г. № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях», в котором определяют правовое положение, порядок создания, деятельности, реорганизации и ликвидации некоммерческих организаций как юридических лиц. В соответствии с пунктом 3 ст. 1 названного Федерального закона деятельность потребительских кооперативов регулируется нормами ГК, законами о потребительских кооперативах, иными законами и нормативными правовыми актами. В настоящее время законов, регулирующих правовые вопросы жилищных и жилищно-строительных кооперативов, нет. Как уже отмечалось, регулирование деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов осуществляется непосредственно в ЖК, причем очень большой круг вопросов отнесен на усмотрение самих кооперативов, данные вопросы должны быть закреплены непосредственно в их уставах.

И жилищный, и жилищно-строительный кооперативы являются добровольным объединением граждан и (или) юридических лиц.

Основой деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов является членство в них граждан и (или) юридических лиц.

Согласно статье 110 ЖК *целью* жилищных и жилищно-строительных кооперативов является:

- 1) удовлетворение потребности граждан в жилье (например, путем его строительства, приобретения, реконструкции);
- 2) управление жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме.

Отличительными чертами жилищного и жилищно-строительного кооперативов является то, что:

- 1) члены жилищного кооператива своими средствами участвуют в *приобретении*, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома;
- 2) члены жилищно-строительного кооператива своими средствами участвуют в *строительстве*, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома.

Таким образом, правовую основу возникновения имущества у жилищного или жилищно-строительного кооператива составляет одно из следующих действий:

- 1) приобретение многоквартирного дома;
- 2) строительство многоквартирного дома.

Только после факта появления многоквартирного жилого дома на жилищный или жилищно-строительный кооператив возлагаются полномочия по его реконструкции и содержанию.

Непосредственно в эксплуатации жилищного фонда и его реконструкции участвуют и жилищные, и жилищно-строительные кооперативы. Кроме того, жилищно-строительные кооперативы по своему определению могут осуществлять и строительство объекта недвижимости. А так как регулирование функций строительства не входит в сферу регулирования ЖК, то в нем в большинстве случаев рассматриваются вопросы, связанные с деятельностью только жилищных кооперативов, или вопросы, связанные с эксплуатацией жилья жилищно-строительными кооперативами. Полномочия и порядок строительной деятельности жилищно-строительных кооперативов регулируются гражданским и градостроительным законодательством.

10.2. Права и обязанности членов жилищных кооперативов

Статьей 112 ЖК установлено минимальное и максимальное число членов жилищного кооператива. Число членов жилищного кооператива не может быть менее пяти и не должно превышать количество жилых помещений в строящемся или приобретаемом

многоквартирном доме. Предельной, *максимальной величиной для приема членов в жилищный кооператив* становится число квартир в принадлежащем жилищному кооперативу доме (на одно жилое помещение — один член кооператива).

В соответствии со статьей 111 ЖК членами жилищного кооператива могут быть:

1) физические лица по достижении ими возраста 16 лет (данное положение соответствует статье 26 ГК, согласно которой по достижении 16 лет несовершеннолетние также вправе быть членами кооперативов в соответствии с законодательством о кооперативах);

2) юридические лица.

В соответствии с пунктом 2 ст. 111 ЖК определенные категории граждан имеют *преимущественное право на вступление в жилищные кооперативы*:

1) малоимущие граждане, признанные по установленным ЖК основаниям нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;

2) иные определенные федеральным законом или законом субъекта Федерации категории граждан, признанные по установленным ЖК, федеральным законом или законом субъекта Федерации основаниям нуждающимися в жилых помещениях.

Указанные лица имеют преимущественное право на вступление в те жилищные кооперативы, которые организованы при содействии органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Федерации или органов местного самоуправления.

Первыми членами жилищного кооператива становятся лица, которые проголосовали за его организацию.

Для вступления в члены уже зарегистрированного в качестве юридического лица жилищного кооператива гражданин или юридическое лицо должны подать в правление жилищного кооператива заявление о приеме в члены жилищного кооператива в порядке, предусмотренном статьей 121 ЖК.

Срок для рассмотрения заявления правлением жилищного кооператива и утверждения его решением общего собрания членов жилищного кооператива (или конференции) — один месяц с мо-

мента подачи заявления. После утверждения общим собранием членов кооператива (конференцией) решения о приеме в члены жилищного кооператива гражданин или юридическое лицо должны оплатить вступительный взнос. И после его оплаты при условии наличия утвержденного решения о приеме в члены жилищного кооператива указанные лица признаются полноправными членами жилищного кооператива.

Основанием предоставления жилого помещения в домах жилищного кооператива гражданину или юридическому лицу, принятому в члены жилищного кооператива, является принятие соответствующего решения общим собранием членов жилищного кооператива (конференции). Данные решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) являются законным основанием для вселения указанных лиц в жилые помещения в домах жилищного кооператива (ст. 124 ЖК).

Таким образом, для приобретения прав владения, пользования и распоряжения (в установленных законодательством пределах) жилым помещением необходимо такое основание, как членство в жилищном кооперативе.

В соответствии со статьей 130 ЖК *прекращение членства в жилищном кооперативе* возможно по следующим основаниям:

1) выход члена кооператива — это добровольное желание прекратить членство в жилищном кооперативе. Для добровольного выхода из числа членов жилищного кооператива необходимо подать соответствующее заявление. Данный порядок должен быть конкретизирован в уставе жилищного кооператива;

2) исключение члена кооператива. Осуществляется в принудительном порядке с соблюдением правил пункта 3 ст. 130 ЖК. На основании решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) в случае грубого неисполнения этим членом без уважительных причин своих обязанностей, установленных ЖК или уставом жилищного кооператива, он может быть исключен из членов жилищного кооператива. Возврат паевого взноса члену жилищного кооператива, исключенному из жилищного кооператива, осуществляется в соответствии со статьей 132 ЖК. Сроки и условия выплаты должны быть предусмотрены уставом жилищного кооператива. При этом максимальный срок

выплаты не может превышать два месяца со дня принятия жилищным кооперативом решения об исключении члена жилищного кооператива;

3) ликвидация юридического лица, являющегося членом кооператива;

4) ликвидация жилищного кооператива;

4) смерть гражданина, являющегося членом жилищного кооператива. Но при этом возникают правоотношения между жилищным кооперативом и наследниками умершего. В соответствии со статьей 1177 ГК в состав наследства члена потребительского кооператива входит его пай. Решение вопроса о том, кто из наследников может быть принят в члены потребительского кооператива в случае, когда пай наследодателя перешел к нескольким наследникам, а также порядок, способы и сроки выплаты наследникам, не ставшим членами кооператива, причитающихся им сумм или выдачи вместо них имущества в натуре отнесены гражданским законодательством на рассмотрение законодательства о потребительских кооперативах и устава кооператива.

Наследники имеют право на вступление в члены жилищного кооператива по решению общего собрания членов жилищного кооператива (конференции). При этом согласно статье 131 ЖК некоторые категории лиц имеют преимущественное право вступления в члены жилищного кооператива в случае наследования пая:

1) преимущественное право на вступление в члены жилищного кооператива имеет супруг умершего, при этом обязательным условием является наличие права этого супруга на часть пая;

2) в случае, если у супруга наследодателя отсутствует преимущественное право на вступление в члены жилищного кооператива или супруг отказался от вступления в члены жилищного кооператива, такое право принадлежит наследнику члена жилищного кооператива, имеющему право на часть пая и проживавшему совместно с наследодателем;

3) если наследник члена жилищного кооператива не проживал совместно с наследодателем, он имеет преимущественное право на вступление в члены жилищного кооператива в случае, если отсутствуют или отказались от своего преимущественного права на вступление в члены жилищного кооператива супруг умершего,

имеющий право на часть пая супруга, и наследник члена жилищного кооператива, имеющий право на часть пая и проживавший совместно с наследодателем;

4) преимущественное право может перейти к членам семьи, проживавшим совместно с наследодателем и не являющимся его наследниками. Они имеют преимущественное право на вступление в члены жилищного кооператива при наличии следующих условий:

- внесение ими паевого взноса;
- отсутствие граждан, указанных в пунктах 1–3;
- 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.

Данный перечень является исчерпывающим и расширительному толкованию не подлежит.

10.3. Организация и порядок управления жилищными кооперативами

Для организации жилищного кооператива и дальнейшей его регистрации в качестве юридического лица необходимо наличие учредителей, которые на собрании учредителей принимают решение об организации жилищного кооператива. Правом на участие в собрании учредителей обладают лица, которые желают организовать жилищный кооператив (ст. 112 ЖК).

Обязательным условием подтверждения факта принятия решения об организации жилищного кооператива является согласие его учредителей (лиц, желающих вступить в жилищный кооператив). Свое согласие они выражают путем голосования за организацию жилищного кооператива.

Именно те лица, которые проголосовали за организацию жилищного кооператива, становятся его членами с момента государственной регистрации жилищного кооператива в качестве юридического лица.

Согласно статье 117 ЖК документом, которым оформляется и подтверждается принятие решения об организации жилищного кооператива, является *протокол собрания учредителей жилищного кооператива*.

Жилищный кооператив как юридическое лицо действует на основании устава, который утверждается его учредителями (членами жилищного кооператива). То есть единственным учредительным документом жилищного кооператива является именно устав.

В статье 113 ЖК определены конкретные требования к уставу жилищного кооператива. В нем должны содержаться следующие сведения:

1) наименование жилищного кооператива. Оно в соответствии с пунктом 3 ст. 116 ГК должно содержать указание на основную цель его деятельности, а также слово «кооператив»;

2) место его нахождения;

3) предмет и цели деятельности (удовлетворение потребностей граждан в жилье, управление жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме);

4) порядок вступления в члены кооператива, выхода из кооператива и выдачи паевого взноса или иных выплат;

5) размер вступительных и паевых взносов;

6) состав и порядок внесения вступительных и паевых взносов;

7) положения об ответственности за нарушение обязательств по внесению паевых взносов;

8) данные о составе и компетенции органов управления кооператива и органов контроля за деятельностью кооператива, порядке принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов;

9) порядок покрытия членами кооператива понесенных им убытков, порядок реорганизации и ликвидации кооператива.

Данные требования соответствуют статье 52 ГК, согласно которой в учредительных документах некоммерческих организаций должны быть определены предмет и цели деятельности юридического лица.

Допускается вносить в устав жилищного кооператива иные не противоречащие ЖК и другим федеральным законам положения.

В результате этого на усмотрение членов жилищного кооператива при его образовании вынесен широкий круг вопросов (например, необходимость созыва конференции, срок, на который избираются правление кооператива и председатель правления), которые должны быть отражены в принятом уставе жилищного кооператива.

Государственная регистрация жилищных кооперативов осуществляется на основании Федерального закона от 8 августа 2001 г. № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей».

Моментом государственной регистрации признается внесение регистрирующим органом соответствующей записи в государственный реестр.

Таким образом, жилищный кооператив является созданным в качестве юридического лица после внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним и с этого момента обладает необходимой правоспособностью.

Жилищный кооператив как юридическое лицо приобретает гражданские права и принимает на себя гражданские обязанности через свои органы, действующие в соответствии с законом, иными нормативными правовыми актами и учредительными документами.

Порядок назначения или избрания органов юридического лица определяется законом и учредительными документами.

В статье 115 ЖК названы следующие органы управления жилищным кооперативом:

1) общее собрание членов жилищного кооператива (если число членов кооператива меньше 50 и если созыв конференции уставом жилищного кооператива не предусмотрен) или конференция (если число участников общего собрания членов жилищного кооператива более 50 и это предусмотрено уставом жилищного кооператива);

2) правление жилищного кооператива (избирается членами кооператива на срок и на условиях, определенных уставом жилищного кооператива согласно статье 118 ЖК) и председатель

правления жилищного кооператива (порядок его избрания и полномочия определены статьей 119 ЖК).

Общее собрание членов жилищного кооператива (ст. 117 ЖК). Обязательным условием для признания общего собрания правомочным является необходимость присутствия на нем более 50% членов кооператива. Для признания решения общего собрания членов жилищного кооператива принятым необходимо, чтобы за него проголосовало более 50% от присутствующих на собрании членов кооператива (при условии соблюдения кворума).

Но данное требование может быть изменено путем внесения в устав жилищного кооператива соответствующего положения. В этом случае при голосовании по вопросам, конкретно указанным в уставе жилищного кооператива, за них должно проголосовать более трех четвертей членов жилищного кооператива, присутствовавших на таком общем собрании.

В том случае, если при принятии решения соблюдены все требования и решение считается принятым, оно становится обязательным для всех членов жилищного кооператива с момента его принятия.

Компетенция общего собрания должна быть конкретизирована в уставе жилищного кооператива.

В свою очередь, ЖК к полномочиям, принадлежащим общему собранию членов жилищного кооператива, относит:

1) право избрания органов управления жилищного кооператива и органов контроля за его деятельностью. Данное право составляет исключительную компетенцию общего собрания членов кооператива;

2) утверждение заявления о приеме в члены жилищного кооператива и исключение из состава членов жилищного кооператива.

При проведении общего собрания членов жилищного кооператива составляется протокол. В нем отражается процесс проведения собрания и в обязательном порядке протоколом оформляется принятие решения общего собрания членов жилищного кооператива.

Правление жилищного кооператива (ст. 118 ЖК). Фактически в период между общими собраниями членов жилищного кооператива

ператива руководство его деятельностью осуществляет правление жилищного кооператива — коллегиальный исполнительный орган жилищного кооператива.

Количество членов правления жилищного кооператива, срок его деятельности устанавливаются уставом жилищного кооператива, а порядок деятельности правления жилищного кооператива и порядок принятия им решений должны быть оговорены или непосредственно в уставе жилищного кооператива, или в другом внутреннем документе жилищного кооператива (положении, регламенте, инструкции и т. д.).

Правление жилищного кооператива избирается из числа членов жилищного кооператива общим собранием членов жилищного кооператива (или конференцией).

К *полномочиям правления* относится следующее:

- 1) руководство текущей деятельностью жилищного кооператива (п. 3 ст. 118 ЖК);
- 2) рассмотрение заявления о приеме в члены жилищного кооператива и передача его на утверждение общему собранию членов жилищного кооператива (ст. 121 ЖК);
- 3) избрание из своего числа председателя правления жилищного кооператива (п. 3 ст. 118 ЖК).

Функции правления жилищного кооператива в уставе могут быть не конкретизированы. При этом необходимо учесть, что исполнять те полномочия, которые уставом отнесены к исключительной компетенции общего собрания членов жилищного кооператива, правление жилищного кооператива не вправе.

Председатель правления жилищного кооператива (ст. 119 ЖК). Председатель правления жилищного кооператива в качестве единоличного исполнительного органа выполняет следующие обязанности для осуществления руководства текущей деятельностью жилищного кооператива:

- 1) обеспечивает выполнение решений правления жилищного кооператива;
- 2) без доверенности действует от имени жилищного кооператива, в том числе представляет его интересы и совершает сделки;
- 3) осуществляет иные полномочия, не отнесенные ЖК или уставом жилищного кооператива к компетенции общего собрания

членов кооператива (конференции) или правления жилищного кооператива.

Срок полномочий председателя правления жилищного кооператива должен быть установлен в уставе жилищного кооператива.

Согласно статье 53 ГК лицо, которое в силу закона или учредительных документов юридического лица выступает от его имени (а таким и является председатель правления жилищного кооператива), должно действовать в интересах представляемого им юридического лица добросовестно и разумно. Кроме того, оно обязано по требованию учредителей (участников) юридического лица, если иное не предусмотрено законом или договором, возместить убытки, причиненные им юридическому лицу.

10.4. Реорганизация и ликвидация жилищного кооператива

Реорганизация юридического лица осуществляется в форме слияния, присоединения, разделения, выделения и преобразования. Во всех случаях, кроме выделения, первоначальное юридическое лицо прекращает свое существование. При выделении из состава юридического лица одного или нескольких юридических лиц к каждому из них переходят права и обязанности реорганизованного юридического лица в соответствии с разделительным балансом.

Юридическое лицо считается реорганизованным, за исключением случаев реорганизации в форме присоединения, с момента государственной регистрации вновь возникших юридических лиц. При реорганизации юридического лица в форме присоединения к нему другого юридического лица первое из них считается реорганизованным с момента внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении деятельности присоединенного юридического лица.

Реорганизация жилищного кооператива в товарищество собственников жилья может быть произведена в *форме преобразования* по решению общего собрания его членов (конференции) на основании статьи 122 ЖК.

В этом случае жилищный кооператив считается реорганизованным с момента государственной регистрации товарищества собственников жилья.

Согласно пункту 5 ст. 58 ГК при преобразовании юридического лица одного вида в юридическое лицо другого вида (изменении организационно-правовой формы) к вновь возникшему юридическому лицу переходят права и обязанности реорганизованного юридического лица в соответствии с передаточным актом. Передаточный акт и разделительный баланс должны содержать положения о правопреемстве по всем обязательствам реорганизованного юридического лица в отношении всех его кредиторов и должников, включая и обязательства, оспариваемые сторонами.

До 1 сентября 2006 г. действовало положение статьи 14 Закона о введении в действие ЖК, в соответствии с которым жилищные и жилищно-строительные кооперативы, в которых их члены внесли паевые взносы, должны были быть реорганизованы в товарищества собственников жилья в срок до 1 января 2007 г. В противном случае они подлежали ликвидации в добровольном порядке или в судебном порядке по требованию органа, осуществляющего государственную регистрацию юридических лиц. Однако в соответствии с Федеральным законом от 30 июня 2006 г. № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» данная статья с 1 сентября 2006 г. утратила силу.

В результате этого *единственным основанием для ликвидации жилищного кооператива* служит отсылочная статья 123 ЖК, в соответствии с которой жилищный кооператив может быть ликвидирован по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством.

Ликвидации юридического лица посвящены статьи 61–65 ГК. Ликвидация юридического лица влечет прекращение его деятельности без перехода прав и обязанностей в порядке правопреемства к другим лицам. Юридические лица, к которым также отнесены и жилищные кооперативы, *могут быть ликвидированы:*

1) по решению его учредителей (участников) либо органа юридического лица, уполномоченного на то учредительными

документами, в том числе в связи с истечением срока, на который создано юридическое лицо, с достижением цели, ради которой оно создано;

2) по решению суда в случае допущенных при его создании грубых нарушений закона, если эти нарушения носят неустранимый характер, либо осуществления деятельности без надлежащего разрешения (лицензии), либо запрещенной законом, либо с нарушением Конституции России, либо с иными неоднократными или грубыми нарушениями закона или иных нормативных правовых актов, либо при систематическом осуществлении общественной или религиозной организацией (объединением), благотворительным или иным фондом деятельности, противоречащей его уставным целям, а также в иных случаях, предусмотренных ГК.

Юридическое лицо, действующее в форме потребительского кооператива, ликвидируется также в соответствии со статьей 65 ГК вследствие признания его несостоятельным (банкротом).

Ликвидация юридического лица считается завершенной, а юридическое лицо — прекратившим существование после внесения об этом записи в Единый государственный реестр юридических лиц.

10.5. Жилищные накопительные кооперативы

В соответствии с пунктом 5 ст. 110 ЖК действие положений ЖК, регулирующих деятельность жилищных и жилищно-строительных кооперативов, не распространяется на иные специализированные потребительские кооперативы, создаваемые в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральными законами о таких кооперативах. Порядок создания и деятельности данных кооперативов, правовое положение их членов определяются федеральными законами о таких кооперативах.

В связи с этим необходимо дополнительно выделить совершенно самостоятельную группу кооперативов — жилищные накопительные кооперативы. Правовые основы деятельности жилищных накопительных кооперативов регулируются Федеральным законом «О жилищных накопительных кооперативах».

В статье 1 Федерального закона «О жилищных накопительных кооперативах» определены: правовое положение жилищных накопительных кооперативов; права и обязанности их членов; порядок создания, реорганизации и ликвидации жилищных накопительных кооперативов; порядок осуществления ими деятельности по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений.



Жилищный накопительный кооператив — это 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 (п. 1 ст. 2 Федерального закона «О жилищных накопительных кооперативах»).

Таким образом, жилищные накопительные кооперативы в процессе своей деятельности привлекают и используют денежные средства граждан (членов кооперативов) на приобретение или строительство жилых помещений с целью дальнейшей передачи этих помещений в пользование указанным лицам, а после внесения ими паевых взносов в полном размере — в их собственность (п. 2 ст. 2 Федерального закона «О жилищных накопительных кооперативах»).

Согласно пункту 4 ст. 5 Федерального закона «О жилищных накопительных кооперативах» жилищный накопительный кооператив создается по инициативе не менее чем 50 человек и не более чем 5000 человек.

Государственная регистрация жилищного накопительного кооператива осуществляется в порядке, определенном Федеральным законом от 8 августа 2001 г. № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей».

В соответствии со статьей 16 Федерального закона «О жилищных накопительных кооперативах» при осуществлении деятельности по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений кооператив *вправе*:

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. Однако стоимость приобретения прав на строящиеся в порядке долевого участия жилые помещения и стоимость строящихся кооперативом жилых помещений ограничена законом и не должна превышать 20% стоимости имущества кооператива;

3) приобретать жилые помещения;

4) привлекать заемные денежные средства.

Жилищный накопительный кооператив также вправе оказывать своим членам юридическую, консультационную и иную помощь, а также другие соответствующие целям деятельности кооператива услуги.

Так же как и в ситуации с жилищным или жилищно-строительным кооперативом, членом жилищного накопительного кооператива может быть гражданин, достигший возраста 16 лет. Прием гражданина в члены кооператива осуществляется на основании его письменного заявления. 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 Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей», со дня внесения гражданином вступительного членского взноса и первого платежа в счет паевого взноса. Основанием для внесения сведений о гражданине, подавшем заявление о приеме в члены кооператива, в Единый государственный реестр юридических лиц является решение уполномоченного уставом кооператива органа кооператива.

Особенностью жилищного накопительного кооператива является возложенная на данный кооператив законом обязанность вести реестр членов жилищного накопительного кооператива (п. 2 ст. 5 Федерального закона «О жилищных накопительных кооперативах»). В реестре членов жилищного накопительного кооператива 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.

Внесение гражданином, подавшим заявление о приеме в члены кооператива, вступительного членского взноса и первого платежа в счет паевого взноса осуществляется после внесения сведений о нем в Единый государственный реестр юридических лиц.

Согласно статье 23 Федерального закона «О жилищных накопительных кооперативах» на приобретение или строительство жилых помещений жилищный накопительный кооператив *вправе использовать*:

- 1) паевые и иные взносы членов кооператива, за исключением вступительных членских взносов и членских взносов.



Паевые взносы — денежные средства, которые вносятся членом кооператива в порядке и в сроки, предусмотренные формой участия члена кооператива в деятельности кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений (ст. 2 Федерального закона «О жилищных накопительных кооперативах»).

Паевые взносы должны компенсировать затраты кооператива на осуществление деятельности по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений.



Вступительный членский взнос — денежные средства, единовременно внесенные гражданином для покрытия расходов на образование кооператива и прием гражданина в члены кооператива (ст. 2 Федерального закона «О жилищных накопительных кооперативах»).

Членский взнос — это денежные средства, периодически вносимые членом кооператива на покрытие расходов, связанных с осуществлением кооперативом предусмотренной его уставом деятельности, за исключением деятельности кооператива

по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений (ст. 2 Федерального закона «О жилищных накопительных кооперативах»).

Членские взносы вносятся членами кооператива ежемесячно, если уставом кооператива не предусмотрен иной порядок внесения таких взносов. Вступительные членские взносы и членские взносы не подлежат возврату при прекращении членства в кооперативе, если иное не предусмотрено уставом кооператива (ст. 25 Федерального закона «О жилищных накопительных кооперативах»);

2) субсидии и субвенции;

3) кредиты и займы, получаемые кооперативом. При недостатке средств на приобретение или строительство жилого помещения для члена кооператива кооперативом могут привлекаться также заемные средства, размер которых не может превышать 70% размера паевого взноса члена кооператива. При этом общая величина заемных средств, привлекаемых кооперативом, не должна превышать 40% стоимости имущества кооператива;

4) средства от реализации или использования жилых помещений, находящихся в собственности кооператива;

5) добровольные пожертвования и иные не запрещенные законом источники.

В соответствии со статьей 28 Федерального закона «О жилищных накопительных кооперативах» право члена жилищного накопительного кооператива на приобретение или строительство кооперативом жилого помещения возникает после выполнения членом кооператива условий внесения части паевого взноса, определенной в соответствии с выбранной им формой участия в деятельности кооператива.

После внесения членом жилищного накопительного кооператива части паевого взноса, определенной в соответствии с выбранной им формой участия в деятельности кооператива, при условии соблюдения членом кооператива предусмотренных такой формой участия сроков и периодичности внесения соответствующих платежей кооператив в порядке очередности обязан:

1) приобрести жилое помещение, соответствующее требованиям, указанным в заявлении члена кооператива;

2) приобрести право на строящееся жилое помещение или построить жилое помещение, соответствующее требованиям, указанным в заявлении члена кооператива.

Передача жилого помещения в пользование члену жилищного накопительного кооператива осуществляется кооперативом непосредственно после приобретения кооперативом права собственности на это жилое помещение (ст. 29 Федерального закона «О жилищных накопительных кооперативах»).

Член жилищного накопительного кооператива или другие лица, имеющие право на пай, внесшие в полном размере паевой взнос за жилое помещение, переданное кооперативом в пользование члену кооператива, на основании статьи 30 Федерального закона «О жилищных накопительных кооперативах» приобретают право собственности на это жилое помещение. Кооператив обязан передать члену кооператива или другим лицам, имеющим право на пай, указанное жилое помещение свободным от каких-либо обязательств.

В соответствии со статьей 33 Федерального закона «О жилищных накопительных кооперативах» к *органам управления жилищного накопительного кооператива* относятся:

1) общее собрание членов кооператива, которое является высшим органом кооператива. Общее собрание членов кооператива является правомочным принимать решения (имеет кворум), если в нем принимают участие члены кооператива (или их представители), которые составляют не менее 50% от общего числа членов кооператива. Каждый член кооператива имеет на общем собрании членов кооператива один голос (ст. 34 Федерального закона «О жилищных накопительных кооперативах»);

2) правление кооператива, которое осуществляет руководство деятельностью кооператива в периоды между общими собраниями членов кооператива (ст. 42 Федерального закона «О жилищных накопительных кооперативах»). Члены правления кооператива избирают из своего состава председателя правления кооператива, если иной порядок избрания председателя правления кооператива не предусмотрен уставом кооператива;

3) ревизионная комиссия (ревизор) кооператива, которая избирается общим собранием членов кооператива для

осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью кооператива (ст. 43 Федерального закона «О жилищных накопительных кооперативах»);

4) исполнительные органы кооператива (ст. 44 Федерального закона «О жилищных накопительных кооперативах»). В их компетенцию входит руководство текущей деятельностью кооператива. Эту текущую деятельность кооператива осуществляют:

- единоличный исполнительный орган кооператива (директор);
- одновременно единоличный исполнительный орган кооператива (директор) и коллегиальный исполнительный орган кооператива (дирекция).

В кооперативе, число членов которого превышает 500 человек, образование коллегиального исполнительного органа кооператива является обязательным. Единоличный исполнительный орган кооператива без доверенности действует от имени кооператива, в том числе представляет его интересы, совершает сделки от имени кооператива, утверждает штатное расписание, издает приказы и дает указания, обязательные для исполнения всеми работниками кооператива, осуществляет прием на работу с учетом сметы расходов на содержание кооператива, утвержденной общим собранием членов кооператива.

В соответствии со статьей 33 Федерального закона «О жилищных накопительных кооперативах» деятельность правления, ревизионной комиссии (ревизора) и исполнительных органов жилищного накопительного кооператива регламентируется уставом кооператива и внутренними документами кооператива, утвержденными общим собранием членов кооператива.

Согласно статье 54 Федерального закона «О жилищных накопительных кооперативах» ведение кооперативом бухгалтерского учета и бухгалтерская (финансовая) отчетность жилищного накопительного кооператива подлежат обязательной ежегодной проверке аудиторской организацией (аудитором). Принятие решения о проведении аудиторской проверки и выбор аудиторской организации (аудитора) осуществляются правлением кооператива. При этом выбор аудиторской организации (аудитора) осуществляется на конкурсной основе. Условия договора с аудиторской органи-

зацией (аудитором) утверждаются правлением кооператива. Договор с аудиторской организацией (аудитором) заключается от имени кооператива председателем правления кооператива или одним из членов правления кооператива, которые имеют соответствующие полномочия.

Согласно пункту 4 ст. 54 Федерального закона «О жилищных накопительных кооперативах» копия аудиторского заключения должна быть направлена жилищным накопительным кооперативом в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по контролю и надзору в сфере финансовых рынков в срок, не превышающий пяти дней со дня представления аудиторского заключения.

Федеральным законом «О жилищных накопительных кооперативах» на сделки, совершаемые жилищным накопительным кооперативом, наложены определенные *ограничения*.

В соответствии со статьей 48 Федерального закона «О жилищных накопительных кооперативах» жилищный накопительный кооператив без предварительного решения общего собрания членов кооператива 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).

Кроме того, кооператив *не вправе*:

- 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.

Кооператив может быть добровольно или принудительно реорганизован на основании статьи 13 Федерального закона «О жилищных накопительных кооперативах».

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.

В случае, если число членов кооператива превысит предел в 5000 человек, кооператив подлежит принудительной реорганизации в судебном порядке в форме разделения или выделения.

Лекция 11

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

11.1. Понятие товарищества собственников жилья

В статье 291 ГК определено, что собственники квартир для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома, пользования квартирами и их общим имуществом образуют товарищества собственников квартир (жилья).

Товарищество собственников жилья является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с российским законодательством, имеющей право осуществлять предпринимательскую деятельность, лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых оно создано, и соответствует этим целям.

В связи с этим нужно отметить, что Федеральный закон от 15 июня 1996 г. № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья» с принятием ЖК 1 марта 2005 г. утратил силу.

Положения, регулирующие порядок создания, государственную регистрацию, права и обязанности членов товарищества собственников жилья, содержатся в главах 13, 14 ЖК. По сути, нормы ЖК должны регулировать все вопросы, связанные с деятельностью товариществ собственников жилья.

Товарищество собственников жилья как юридическое лицо действует по принципу полной имущественной ответственности юридического лица. То есть по обязательствам юридического лица взыскание может быть обращено на все принадлежащее ему имущество.

Ответственность товарищества собственников жилья и членов товарищества по своим обязательствам является самостоятельной. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов, а члены товарищества, в свою очередь, — по обязательствам товарищества.

Согласно статье 135 ЖК товарищество собственников жилья образуется объединившимися собственниками квартир в многоквартирном жилом доме для достижения следующих целей:

- 1) обеспечения эксплуатации многоквартирного дома, владения, пользования, а в некоторых случаях и распоряжения квартирами и общим имуществом;
- 2) совместного управления комплексом недвижимого имущества.

Согласно статье 135 ЖК для создания товарищества собственников жилья минимальное число членов товарищества должно превышать 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (например, 50% от общего числа собственников помещений плюс один голос). Таким образом, ЖК установлено ограничение, в соответствии с которым в одном многоквартирном доме может быть создано только одно товарищество собственников жилья. Иное невозможно, так как если в создании первого товарищества участвовало более 50% собственников жилья, то в создании второго товарищества такое же количество собственников жилья участвовать уже не может, а уменьшить это количество нельзя в соответствии с пунктом 3 ст. 135 ЖК.

Членство в товариществе собственников жилья является добровольным, и решение о вступлении в него принимается самостоятельно каждым собственником жилого помещения.

В постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 3 апреля 1998 г. № 10-П дается анализ понятия добровольности со стороны собственников жилых помещений на объединение их в товарищества собственников жилья. И хотя данное постановление вынесено на основании утратившего силу Федерального закона «О товариществах собственников жилья», его положения остаются действующими и представляют интерес.

Названным постановлением Конституционного Суда подтверждается, что товарищество собственников жилья образуется домовладельцами на основе свободного волеизъявления. Это означает реализацию их права на создание объединения для достижения определенных в законодательстве целей. Обязательным признаком объединения является членство в нем. В соответствии с частью 1 ст. 30 Конституции России каждый имеет право на объединение. Домовладельцы — собственники помещений в кондоминиуме, реализуя это конституционное право, могут создать объединение на основе действующего законодательства, в том числе для управления комплексом недвижимого имущества. Товарищество собственников жилья создается по волеизъявлению домовладельцев на общем собрании, т. е. осуществляется по согласию домовладельцев как собственников общей долевой собственности. Из смысла и содержания части 2 ст. 30 Конституции России вытекает невозможность принуждения к вступлению в какое-либо объединение или пребыванию в нем. Любое объединение, его структура и организационно-правовые формы управления им должны быть основаны на личной инициативе, добровольном волеизъявлении и, следовательно, на добровольном членстве в таком объединении.

Применительно к товариществу собственников жилья как объединению это означает невозможность принудительного членства в нем, несмотря на решение большинства объединиться в товарищество. Из принципа добровольности членства в объединении следует, что создание товарищества собственников жилья

в кондоминиуме не исключает возможности для отдельных домовладельцев оставаться вне данного объединения, при этом не утрачивая с ним иных правовых связей, кроме членства в товариществе.

Отказ части домовладельцев от вступления в члены товарищества собственников жилья не освобождает их от участия в несении необходимых расходов, связанных с управлением кондоминиумом в целях его содержания и эксплуатации. В свою очередь, товарищество собственников жилья не вправе нарушать права домовладельцев, отказавшихся от членства в товариществе, устанавливая преимущества и льготы по владению и пользованию общей долевой собственностью только для членов товарищества либо налагая на домовладельцев, не являющихся членами товарищества, дополнительные обязанности, выходящие за рамки возмещения необходимых затрат по управлению кондоминиумом и его эксплуатации.

Членом товарищества собственников жилья становится только собственник жилого помещения или будущий собственник жилого помещения в строящемся жилом многоквартирном доме. Основанием для членства является *личное заявление собственника о вступлении* в товарищество собственников жилья.

Если лицом приобретаетс право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, где уже создано товарищество собственников жилья, он имеет право войти в число его членов после возникновения у него права собственности на соответствующее жилое помещение (ст. 143 ЖК).

Для выхода из состава товарищества собственников жилья необходима *подача заявления о выходе* из членов товарищества. Также членство в товариществе собственников жилья прекращается с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме.

В отличие от положений, регулирующих правоотношения в жилищном или жилищно-строительном кооперативе, нормы ЖК о товариществах собственниках жилья не содержат возможность исключения члена товарищества из товарищества. Речь идет только о добровольной подаче заявления о выходе из членов товарищества.

Единственным *учредительным документом товарищества является его устав* (ст. 135 ЖК). Для принятия устава товарищества собственников жилья необходимо проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Данное собрание проводится в порядке, установленном статьями 45–48 ЖК. Решение о принятии устава принимается простым большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Многие вопросы деятельности товарищества отнесены ЖК именно на усмотрение устава товарищества собственников жилья (например, срок полномочий председателя правления товарищества, перечень вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания товарищества).

Срок, на который создается товарищество собственников жилья, может быть определен уставом. Допускается создание товарищества собственников жилья как на конкретный срок, так и на неограниченный период деятельности. Существенным является тот факт, что данное положение должно быть отражено в уставе.

Статья 151 ЖК допускает наличие у товарищества собственников жилья в собственности движимого и недвижимого имущества, расположенного внутри или за пределами многоквартирного дома.

Средства товарищества собственников жилья состоят из:

- 1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества;
- 2) доходов от хозяйственной деятельности 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.

Товарищество собственников жилья имеет право на образование специальных фондов, расходуемых на предусмотренные уставом цели. Основанием указанных действий служат решения общего собрания членов товарищества собственников жилья. Порядок образования специальных фондов должен быть определен общим собранием членов товарищества.

Правление товарищества собственников жилья имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом товарищества (п. 4 ст. 151 ЖК).

В статье 152 ЖК установлены виды хозяйственной деятельности, которыми может заниматься товарищество собственников жилья. К ним, в частности, 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 собственников жилья должен:

- 1) использоваться для оплаты общих расходов;
- 2) направляться в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом товарищества;
- 3) направляться на иные цели деятельности товарищества, предусмотренные ЖК и уставом товарищества.

Основанием для данных действий служит решение общего собрания членов товарищества.

11.2. Права и обязанности товарищества собственников жилья

Права товарищества собственников жилья содержатся в статье 137 ЖК.

Для достижения целей, поставленных при создании товарищества собственников жилья, ЖК предоставил *товариществу собственников жилья* следующие *права*:

- 1) заключать необходимые договоры в интересах членов товарищества (на управление многоквартирным домом, о содержании и ремонте общего имущества в нем, об оказании коммунальных услуг и т. д.);
- 2) определять смету доходов и расходов на год (к ним отнесены необходимые расходы на содержание и ремонт общего

имущества в многоквартирном доме, затраты на его капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, расходы на другие предусмотренные уставом товарищества цели);

3) устанавливать, основываясь на принятой смете доходов и расходов на год, размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

4) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

5) пользоваться предоставляемыми банками кредитами;

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.

Если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, товарищество собственников жилья, кроме того, *вправе*:

1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

2) с соблюдением всех установленных законодательством требований надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;

3) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;

5) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

Если собственники помещений в многоквартирном доме не исполняют предусмотренных законодательством или уставом

обязанностей по участию в общих расходах, товарищество собственников жилья может в судебном порядке потребовать принудительного исполнения указанных обязательств и взыскания необходимых платежей или взносов.

Кроме того, товариществу собственников жилья предоставлено право потребовать полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов в судебном порядке.

Кроме прав, перечисленных в статье 137 ЖК, на товарищество собственников жилья возложены следующие *обязанности* (ст. 138 ЖК):

- 1) обеспечивать выполнение требований российского законодательства и 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 с учетом прав товарищества на принудительное взыскание указанных средств и права на обращение с этой целью в судебные органы;
- 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 собственников помещений

общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

8) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

11.3. Создание и государственная регистрация товарищества собственников жилья

Согласно пункту 2 ст. 51 ГК юридическое лицо считается созданным со дня внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр юридических лиц.

Как и создание любого другого юридического лица, создание товарищества собственников жилья подлежит государственной регистрации, его правоспособность возникает в момент создания. Товарищество собственников жилья должно иметь печать с соответствующим наименованием, расчетные и другие счета в банке, вправе иметь иные предусмотренные законодательством реквизиты.

Создание товарищества собственников жилья в построенном и зарегистрированном многоквартирном доме. Органом управления многоквартирным жилым домом является общее собрание собственников помещений (ст. 44 ЖК).

Согласно статье 161 ЖК собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

1) непосредственно собственниками помещений в многоквартирном доме;

2) товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) управляющей организацией.

Таким образом, для *создания товарищества собственников жилья* необходимо, чтобы:

1) в соответствии с пунктом 3 ст. 135 ЖК было согласие на это собственников помещений в соответствующем многоквартирном

доме, обладающих более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме;

2) это согласие было выражено путем голосования указанных лиц на общем собрании собственников помещений в доме с соблюдением требований к порядку проведения, голосования и принятия решения;

3) при принятии решения о создании товарищества был принят и устав товарищества, который принимается простым большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с пунктом 2 ст. 136 ЖК товарищества собственников жилья также создаются:

1) при объединении нескольких многоквартирных домов. При этом помещения в них должны принадлежать различным (не менее чем двум) собственникам помещений в многоквартирном доме;

2) при объединении нескольких расположенных близко зданий, строений или сооружений, предназначенных для проживания одной семьи, либо дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражами и другими объектами, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры.

В обоих случаях земельные участки, на которых расположены указанные объекты недвижимости, должны быть либо общими, либо находиться на соседних (граничащих) земельных участках.

Кроме того, статья 122 ЖК предусматривает, что жилищный кооператив по решению общего собрания его членов (конференции) может быть преобразован в товарищество собственников жилья. Данным положением устанавливается еще одна возможность создания товарищества — путем реорганизации жилищного кооператива.

Согласно статье 142 ЖК допускается также создание объединений товариществ собственников жилья. Два и более товарищества собственников жилья могут создать объединение товариществ собственников жилья для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах. Управление указанным объединением осуществляется по правилам главы 13 ЖК.

Члены объединения товариществ собственников жилья сохраняют свою самостоятельность и права юридического лица.

Создание товарищества собственников жилья в строящемся многоквартирном доме. Товарищество собственников жилья может быть создано не только в существующих объектах недвижимости — многоквартирных жилых домах, но и в строящемся многоквартирном доме.

Согласно статье 139 ЖК в создании товарищества имеют право принимать участие только будущие собственники жилых помещений в строящихся многоквартирных домах. При этом соответствующие права должны подтверждаться необходимыми документами.

Для принятия решения о создании товарищества собственников жилья в строящемся доме необходимо проведение общего собрания будущих собственников помещений в многоквартирном доме. Порядок его проведения предусмотрен статьями 45–48 ЖК.

Товарищество собственников жилья, созданное в строящемся многоквартирном жилом доме будущими собственниками помещений, подлежит регистрации в качестве юридического лица.

Государственная регистрация товарищества собственников жилья. В соответствии с пунктом 3 ст. 136 ЖК государственная регистрация товарищества собственников жилья осуществляется в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц.

В связи с тем, что товарищество собственников жилья является некоммерческой организацией, порядок ее регистрации определен также в Федеральном законе «О некоммерческих организациях».

Согласно статье 13.1 Федерального закона «О некоммерческих организациях» некоммерческая организация подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей», но с учетом порядка государственной регистрации некоммерческих организаций, установленного Федеральным законом «О некоммерческих организациях».

Решение о государственной регистрации (об отказе в государственной регистрации) некоммерческой организации принимается федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным в сфере регистрации некоммерческих организаций, или его территориальным органом. Таковым органом в соответствии с Административным регламентом исполнения Федеральной регистрационной службой государственной функции по принятию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, решения о государственной регистрации некоммерческих организаций, в том числе отделений международных организаций и иностранных некоммерческих неправительственных организаций, общественных объединений, политических партий, торгово-промышленных палат, иных юридических лиц, утвержденным приказом Министерства юстиции Российской Федерации от 19 декабря 2006 г. № 372, является Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии.

Документы, необходимые для государственной регистрации некоммерческой организации, представляются в уполномоченный орган или его территориальный орган не позднее чем через три месяца со дня принятия решения о создании такой организации (п. 4 ст. 13¹ Федерального закона «О некоммерческих организациях»).

В соответствии со статьей 13¹ Федерального закона «О некоммерческих организациях» для государственной регистрации товарищества собственников жилья при его создании представляются *следующие документы*:

- 1) заявление, подписанное уполномоченным лицом, с указанием его фамилии, имени, отчества, места жительства и контактных телефонов;
- 2) учредительные документы товарищества собственников жилья в трех экземплярах;
- 3) решение о создании и об утверждении учредительных документов с указанием состава избранных (назначенных) органов в двух экземплярах;
- 4) сведения об учредителях в двух экземплярах;
- 5) документ об уплате государственной пошлины;

6) сведения об адресе (о месте нахождения) постоянно действующего органа товарищества собственников жилья, по которому осуществляется связь с ним;

7) при использовании в наименовании личного имени гражданина, символики, защищенной российским законодательством об охране интеллектуальной собственности или авторских прав, а также полного наименования иного юридического лица как части собственного наименования — документы, подтверждающие правомочия на их использование.

В государственной регистрации товариществу собственников жилья может быть *отказано* по следующим основаниям:

1) если учредительные документы противоречат Конституции России и российскому законодательству;

2) если ранее зарегистрировано товарищество собственников жилья с таким же наименованием;

3) если наименование оскорбляет нравственность, национальные и религиозные чувства граждан;

4) если необходимые для государственной регистрации документы, предусмотренные Федеральным законом «О некоммерческих организациях», представлены не полностью, либо оформлены в ненадлежащем порядке, либо представлены в ненадлежащий орган.

В случае отказа в государственной регистрации товариществу собственников жилья сообщается об этом в письменной форме не позднее чем через месяц со дня получения представленных документов с указанием конкретных положений Конституции России и российского законодательства, нарушение которых повлекло за собой отказ в государственной регистрации, за исключением случая, предусмотренного пунктом 4 ст. 23¹ Федерального закона «О некоммерческих организациях».

Отказ в государственной регистрации товариществу собственников жилья может быть обжалован в вышестоящий орган или в суд и не является препятствием для повторной подачи документов для государственной регистрации при условии устранения оснований, вызвавших отказ.

Уполномоченный орган в сфере регистрации некоммерческих организаций или его территориальный орган при отсутствии вы-

шеперечисленных оснований для отказа в государственной регистрации не позднее чем через 14 рабочих дней со дня получения необходимых документов принимает решение о государственной регистрации товарищества собственников жилья и направляет в регистрирующий орган сведения и документы, необходимые для осуществления регистрирующим органом функций по ведению Единого государственного реестра юридических лиц.

На основании указанного решения и представленных уполномоченным органом в сфере регистрации некоммерческих организаций или его территориальным органом сведений и документов регистрирующий орган в срок не более пяти рабочих дней со дня получения этих сведений и документов вносит в Единый государственный реестр юридических лиц соответствующую запись и не позднее рабочего дня, следующего за днем внесения такой записи, сообщает об этом в орган, принявший решение о государственной регистрации некоммерческой организации. Орган, принявший решение о государственной регистрации некоммерческой организации, не позднее трех рабочих дней со дня получения от регистрирующего органа информации о внесении в Единый государственный реестр юридических лиц записи о некоммерческой организации выдает заявителю свидетельство о государственной регистрации.

За государственную регистрацию некоммерческой организации взимается государственная пошлина в порядке и размерах, которые предусмотрены законодательством о налогах и сборах.

11.4. Порядок управления в товариществе собственников жилья

Согласно статье 53 ГК юридическое лицо приобретает гражданские права и принимает на себя гражданские обязанности через свои органы, действующие в соответствии с законом, иными нормативными правовыми актами и учредительными документами.

В статье 144 ЖК определено два органа управления товариществом собственников жилья:

- 1) общее собрание членов товарищества;
- 2) правление товарищества.

При этом существует некоторое противоречие, так как в статье 149 ЖК говорится еще и о председателе правления товарищества, хотя в перечень органов управления данная должность не включена.

В соответствии со статьей 145 ЖК высшим органом управления в товариществе собственников жилья является *общее собрание членов товарищества*. Порядок его созыва должен устанавливаться уставом товарищества собственников жилья.

К компетенции общего собрания членов товарищества относятся следующие вопросы:

- 1) внесение изменений в устав товарищества;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества (ст. 140–141 ЖК);
- 3) избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества (ст. 147, 150 ЖК);
- 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 (ст. 151 ЖК);
- 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.

На рассмотрение общего собрания можно вынести любые вопросы, решение которых необходимо. Приведенный перечень вопросов, отнесенных в компетенции общего собрания, не является исчерпывающим. С другой стороны, данные вопросы отнесены только к компетенции общего собрания и не могут быть рассмотрены на другом уровне.

Те вопросы, которые допустимо разрешать правлению товарищества собственников жилья, могут быть также решены на общем собрании членов товарищества собственников жилья.

Пунктом 8 ст. 148 ЖК действия по созыву и проведению общего собрания членов товарищества собственников жилья отнесены к компетенции правления товарищества.

В соответствии со статьей 146 ЖК, для того чтобы проводимое общее собрание товарищества собственников жилья было легитимным, необходимо соблюдение *следующих условий*:

1) члены товарищества собственников жилья должны быть надлежащим образом уведомлены о сроках и месте проведения собрания. Для этого не позднее чем за 10 дней до планируемой даты проведения собрания каждому члену товарищества должно быть направлено в письменной форме уведомление о его проведении. Данные действия должны быть произведены лицом, по инициативе которого созывается общее собрание. Указанное уведомление должно быть вручено каждому члену товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом);

2) в уведомлении должны быть указаны: 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;

3) правомочия общего собрания членов товарищества собственников жилья должны быть установлены в соответствии с уставом товарищества и статьей 45 ЖК, которая регулирует порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В ней определены конкретные требования к кворуму общего собрания членов товарищества собственников жилья — общее собрание правомочно, если на нем

присутствуют более половины членов товарищества или их представителей;

4) должно быть не менее двух третей голосов от общего числа голосов членов товарищества для принятия решения общего собрания членов товарищества собственников жилья по следующим вопросам:

- о реорганизации и ликвидации товарищества (п. 2 ст. 145 ЖК);
- о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов (п. 6 ст. 145 ЖК);
- об определении направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества (п. 7 ст. 145 ЖК);
- о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме.

Заседание общего собрания членов товарищества собственников жилья может вести председатель правления товарищества или его заместитель (хотя указанные лица не отнесены к органам управления товариществом). Данное право может быть предоставлено одному из членов правления товарищества в случае отсутствия указанных лиц.

В уставе товарищества собственников жилья должна быть предусмотрена процедура голосования:

- 1) либо посредством опроса в письменной форме;
- 2) либо путем голосования по группам членов товарищества в зависимости от вида (жилое или нежилое) принадлежащих им помещений в многоквартирном доме и решаемых вопросов.

Вторым по уровню органом управления (после общего собрания), осуществляющим руководство текущей деятельностью товарищества собственников жилья, является *правление* товарищества (ст. 147 ЖК). Правление является коллегиальным исполнительным органом, подотчетным общему собранию товарищества собственников жилья.

Взаимодействие органов управления товарищества собственников жилья и система их взаимоподчиненности заключаются в следующем:

- 1) общее собрание избирает из своего числа правление;
- 2) правление, в свою очередь, является органом, подотчетным общему собранию членов товарищества собственников жилья.

Правление вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, кроме вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья.

Правление избирается из числа членов товарищества собственников жилья общим собранием членов товарищества на срок, установленный уставом товарищества. При этом максимальный срок его действия в одном составе не должен превышать двух лет.

Для того чтобы признать заседание правления товарищества собственников жилья правомочным, в его проведении должно участвовать большинство членов правления товарищества. Решение правления товарищества собственников жилья оформляется протоколом.

В ЖК содержатся нормы, не только устанавливающие права правления как коллегиального исполнительного органа юридического лица, но и предусматривающие наличие у него конкретных обязанностей.

В *обязанности* правления товарищества собственников жилья в соответствии со статьей 148 ЖК входят:

- 1) соблюдение товариществом законодательства и требований устава товарищества;
- 2) осуществление контроля за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год деятельности товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;
- 4) управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им. Данные договоры заключаются правлением от имени товарищества;
- 5) наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их, так как товарищество как юридическое лицо вправе принимать на работу работников, в данном случае правление представляет интересы товарищества в отношениях с ними;
- 6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Так как основной

целью товарищества, сформулированной в статье 135 ЖК, является совместное управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечение эксплуатации этого комплекса, владение, пользование и в установленных законодательством пределах распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме, данная функция товарищества является основополагающей;

7) ведение списка членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

8) созыв и проведение общего собрания членов товарищества.

Данный перечень не является исчерпывающим, допускается выполнение правлением иных вытекающих из устава товарищества собственников жилья обязанностей.

Избрание *председателя правления* товарищества собственников жилья происходит в ином порядке, нежели избрание правления. Члены правления товарищества из своего состава выбирают председателя товарищества собственников жилья.

Правовое положение председателя правления товарищества собственников жилья в системе органов управления товарищества является не совсем определенным.

В частности, в статье 144 ЖК, которой определен перечень органов управления товарищества, должность председателя правления даже не названа.

С другой стороны, на председателя правления товарищества собственников жилья возложено выполнение решений правления. В связи с этим он имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества. А те, в свою очередь, должны исполнять их в обязательном порядке.

Срок полномочий председателя правления товарищества собственников жилья должен быть установлен уставом товарищества собственников жилья.

В соответствии со статьей 149 ЖК председатель правления товарищества собственников жилья при выполнении своих полномочий:

- 1) действует без доверенности от имени товарищества;
- 2) подписывает платежные документы;
- 3) совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобре-

ния правлением товарищества или общим собранием членов товарищества;

4) разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда.

11.5. Реорганизация и ликвидация товарищества собственников жилья

Товарищество собственников жилья может быть реорганизовано в порядке, предусмотренном гражданским и жилищным законодательством. Реорганизация любого юридического лица, в том числе товарищества собственников жилья, происходит в форме слияния, присоединения, разделения, выделения и преобразования. Она может быть осуществлена по решению его учредителей (участников) либо органа юридического лица, уполномоченного на то учредительными документами.

На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и в соответствии со статьей 140 ЖК товарищество собственников жилья может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

Ликвидация товарищества собственников жилья влечет прекращение его деятельности без перехода прав и обязанностей в порядке правопреемства к другим лицам.

Ликвидация может осуществляться:

1) в добровольном порядке (по инициативе учредителей (участников) либо органа юридического лица, уполномоченного на то учредительными документами, в том числе в связи с истечением срока, на который оно создано, или с достижением цели, ради которой оно создано);

2) в принудительном порядке (например, по решению суда в случае допущенных при его создании грубых нарушений закона, если эти нарушения носят неустранимый характер, и в других случаях, предусмотренных статьей 61 ГК).

Если члены товарищества собственников жилья не обладают более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, обязанность принять решение о ликвидации товарищества собственников жилья возлагается на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

Ликвидация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

В соответствии со статьей 62 ГК учредители (участники) юридического лица или орган, принявшие решение о ликвидации юридического лица, обязаны незамедлительно письменно сообщить об этом в уполномоченный государственный орган для внесения в Единый государственный реестр юридических лиц сведений о том, что юридическое лицо находится в процессе ликвидации.

Указанные лица назначают ликвидационную комиссию (ликвидатора) и устанавливают порядок и сроки ликвидации.

Ликвидационная комиссия помещает в органах печати, в которых публикуются данные о государственной регистрации юридического лица, публикацию о его ликвидации и о порядке и сроке заявления требований его кредиторами. Этот срок не может быть менее двух месяцев с момента публикации о ликвидации.

Ликвидационная комиссия принимает меры к выявлению кредиторов и получению дебиторской задолженности, а также письменно уведомляет кредиторов о ликвидации юридического лица.

После окончания срока для предъявления требований кредиторами ликвидационная комиссия составляет промежуточный ликвидационный баланс, который содержит сведения о: составе имущества ликвидируемого юридического лица; перечне предъявленных кредиторами требований; результатах их рассмотрения.

Он утверждается учредителями (участниками) юридического лица или органом, принявшими решение о ликвидации юридического лица.

Выплата денежных сумм кредиторам ликвидируемого юридического лица производится ликвидационной комиссией в порядке

очередности в соответствии с промежуточным ликвидационным балансом начиная со дня его утверждения, за исключением кредиторов третьей и четвертой очереди, выплаты которым производятся по истечении месяца со дня утверждения промежуточного ликвидационного баланса.

После завершения расчетов с кредиторами ликвидационная комиссия составляет ликвидационный баланс, который утверждается учредителями (участниками) юридического лица или органом, принявшими решение о ликвидации юридического лица.

Ликвидация юридического лица считается завершённой, а юридическое лицо — прекратившим существование после внесения об этом записи в Единый государственный реестр юридических лиц.

Лекция 12

ИПОТЕКА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

12.1. Понятие ипотеки, договор ипотеки



Ипотека — это залог недвижимого имущества (земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и т. д.) с целью получения денежных средств (ссуды, кредита).

Назначение ипотеки состоит в обеспечении выданного кредита (ссуды) залогом недвижимого имущества.

Согласно статье 334 ГК в силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (залогодателя), за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Залог возникает в следующих случаях:

- 1) в силу договора;

2) на основании закона при наступлении указанных в нем обстоятельств, если в законе предусмотрено, какое имущество и для обеспечения исполнения какого обязательства признается находящимся в залоге (например, статья 13 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее — Закон об участии в долевом строительстве)).

Ипотека (залог земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и другого недвижимого имущества) регулируется Федеральным законом от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее — Закон об ипотеке).

Имущество, на которое установлена ипотека, остается у залогодателя в его владении и пользовании. То есть должник по договору ипотеки может им пользоваться, но ни продать, ни обменять, ни подарить его не вправе без согласия на то залогодержателя.

Залогодатель вправе завещать заложенное имущество. Условия договора об ипотеке или иного соглашения, ограничивающие это право залогодателя, ничтожны.

Лицо, которое приобрело заложенное по договору об ипотеке имущество в результате его отчуждения или в порядке универсального правопреемства, в том числе в результате реорганизации юридического лица или в порядке наследования, становится на место залогодателя и несет все обязанности последнего по договору об ипотеке, включая и те, которые не были надлежаще выполнены первоначальным залогодателем (ст. 38 Закона об ипотеке).

Новый залогодатель может быть освобожден от какой-либо из обязанностей лишь по соглашению с залогодержателем.

В соответствии со статьей 39 Закона об ипотеке при отчуждении имущества, заложенного по договору об ипотеке, с нарушением правил пунктов 1 и 2 ст. 37 Закона об ипотеке залогодержатель вправе по своему выбору потребовать:

1) признания сделки об отчуждении заложенного имущества недействительной и применения последствий недействительности сделки (ст. 167 ГК);

2) досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства и обращения взыскания на заложенное имущество независимо от того, кому оно принадлежит.

Сторонами по договору ипотеки являются:

1) должник (залогодатель), который передает в залог свое имущество;

2) кредитор (залогодержатель), который принимает недвижимость в качестве залога для обеспечения исполнения основного обязательства.

При этом в роли залогодателя может выступать как сам должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, так и лицо, не участвующее в этом обязательстве (третье лицо).

Ипотека может быть установлена в обеспечение:

1) обязательства по кредитному договору;

2) обязательства по договору займа;

3) иного обязательства, в том числе обязательства, основанного на купле-продаже, аренде, подряде, договоре, причинении вреда, если иное не предусмотрено федеральным законом.

По договору об ипотеке может быть заложено недвижимое имущество, указанное в пункте 1 ст. 130 ГК, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе:

1) земельные участки, за исключением:

- земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

- части земельного участка, площадь которой меньше минимального размера, установленного нормативными правовыми актами субъектов Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления для земель различного целевого назначения и разрешенного использования (ст. 63 Закона об ипотеке);

2) предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности;

3) жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;

4) дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения;

5) воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты.

Статья 76 Закона об ипотеке допускает ипотеку также таких объектов, как строящиеся жилые дома.

Здания, в том числе жилые дома и иные строения, и сооружения, непосредственно связанные с землей, могут быть предметом ипотеки при условии, если будут соблюдены определенные требования. Ипотека здания или сооружения (включая также жилые) допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение, либо части этого участка, функционально обеспечивающей закладываемый объект, либо принадлежащего залогодателью права аренды этого участка или его соответствующей части. Если земельный участок, на котором находятся вышеназванные предметы залога, принадлежит залогодателью на праве постоянного пользования земельным участком, право залога на него не распространяется. При обращении взыскания на такие объекты лицо, которое приобретает это имущество в собственность, приобретает право пользования земельным участком на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник (залогодатель) недвижимого имущества.

Если иное не предусмотрено договором, вещь, являющаяся предметом ипотеки, считается заложенной вместе с принадлежностями (ст. 135 ГК) как единое целое. Часть имущества, раздел которого в натуре невозможен без изменения его назначения (неделимая вещь), не может быть самостоятельным предметом ипотеки (п. 4 ст. 5 Закона об ипотеке).

Вышеназванные нормы подлежат применению также и к залого незавершенного строительством недвижимого имущества, возводимого на земельном участке в соответствии с требованиями российского законодательства.

Статьей 6 Закона об ипотеке определено, что ипотека может быть установлена на указанное ранее имущество, при условии, что оно принадлежит залогодателью на праве собственности или на праве хозяйственного ведения.

Не допускается ипотека имущества:

1) изъятого из оборота;
2) на которое в соответствии со статьей 79 Федерального закона от 2 октября 2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» не может быть обращено взыскание. Перечень этого имущества установлен ГПК;

3) в отношении которого в установленном федеральным законом порядке предусмотрена обязательная приватизация либо приватизация которого запрещена.

Порядок заключения договора об ипотеке и его содержание определены в статье 9 Закона об ипотеке.

В договоре об ипотеке должны быть указаны:

1) предмет ипотеки. Он определяется в договоре указанием его наименования, места нахождения и достаточным для идентификации этого предмета описанием. В договоре также должны быть указаны: право, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателя; наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, зарегистрировавшего это право залогодателя;

2) оценка предмета ипотеки. Она определяется в соответствии с российским законодательством по соглашению залогодателя с залогодержателем и указывается в договоре об ипотеке в денежном выражении;

3) существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой. Обязательство, обеспечиваемое ипотекой, должно быть названо в договоре об ипотеке с указанием его суммы, основания возникновения и срока исполнения. В тех случаях, когда это обязательство основано на каком-либо договоре, должны быть указаны стороны этого договора, дата и место его заключения. Если сумма обеспечиваемого ипотекой обязательства подлежит определению в будущем, в договоре об ипотеке должны быть указаны порядок и другие необходимые условия ее определения.

Договор об ипотеке заключается в письменной форме и подлежит государственной регистрации (ст. 10 Закона об ипотеке). Государственная регистрация ипотеки осуществляется по месту

нахождения имущества, являющегося предметом ипотеки. Договор об ипотеке считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

Несоблюдение правил о государственной регистрации договора об ипотеке влечет его недействительность. Такой договор считается ничтожным.

Государственная регистрация договора об ипотеке является основанием для внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи об ипотеке (ст. 11 Закона об ипотеке).

Ипотека как обременение имущества, заложенного по договору об ипотеке, возникает с момента заключения этого договора.

Права залогодержателя (право залога) на заложенное имущество не подлежат государственной регистрации.

Таким образом, договор ипотеки должен соответствовать требованиям, без выполнения которых данный вид договора не является договором ипотеки. К таким требованиям, в частности, относятся:

- 1) основанием для заключения договора ипотеки должны быть определенные обязательства. Например, он заключается в обеспечение обязательства по кредитному договору, договору займа;
- 2) договор ипотеки заключается в простой письменной форме и подлежит государственной регистрации.

Ипотека жилых домов и квартир имеет ряд особенностей, закрепленных в главе 13 Закона об ипотеке. Нормы этой главы применяются к ипотеке предназначенных для постоянного проживания индивидуальных и многоквартирных жилых домов и квартир, принадлежащих на праве собственности гражданам или юридическим лицам.

Не допускается ипотека индивидуальных и многоквартирных жилых домов и квартир, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

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

В случае, когда предметом ипотеки является часть жилого дома или часть квартиры, состоящая из одной или нескольких изолированных комнат, к такой ипотеке соответственно применяются правила Закона об ипотеке, касающиеся ипотеки жилого дома и квартиры.

Ипотека жилого дома или квартиры, находящихся в собственности несовершеннолетних граждан, ограниченно дееспособных или недееспособных лиц, над которыми установлены опека или попечительство, осуществляется в порядке, установленном российским законодательством для совершения сделок с имуществом подопечных. Данный порядок предусмотрен гражданским законодательством. Согласно пункту 4 ст. 292 ГК отчуждение жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем известно органу опеки и попечительства), если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц, допускается с согласия органа опеки и попечительства.

При ипотеке квартиры в многоквартирном жилом доме, части которого в соответствии с пунктом 1 ст. 290 ГК находятся в общей долевой собственности залогодателя и других лиц, заложенной считается наряду с жилым помещением соответствующая доля в праве общей собственности на жилой дом (ст. 75 Закона об ипотеке).

Если иное не предусмотрено федеральным законом или договором, жилой дом или квартира, приобретенные или построенные полностью либо частично с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом на приобретение или строительство жилого дома или квартиры, считаются находящимися в залоге с момента государственной регистрации права собственности заемщика на жилой дом или квартиру (ч. 1 ст. 77 Закона об ипотеке).

Залогодержателем по данному залогу является банк или иная кредитная организация либо юридическое лицо, предоставившие кредит или целевой заем на приобретение или строительство жилого дома или квартиры.

К залогу жилого дома или квартиры с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа соответственно применяются правила о залоге недвижимого имущества, возникающем в силу договора.

12.2. Закладная

В соответствии со статьей 13 Закона об ипотеке права залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству и по договору об ипотеке могут быть удостоверены закладной, поскольку иное не установлено указанным Законом.



Закладная является именной ценной бумагой, удостоверяющей права ее законного владельца.

Закладная удостоверяет *следующие права* ее законного владельца:

1) право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой, без представления других доказательств существования этого обязательства;

2) право залога на имущество, обремененное ипотекой.

Составление и выдача закладной *не допускаются*, если:

1) предметом ипотеки являются: предприятие как имущественный комплекс; право аренды предприятия как имущественного комплекса;

2) ипотекой обеспечивается денежное обязательство, сумма долга по которому на момент заключения договора не определена и которое не содержит условий, позволяющих определить эту сумму в надлежащий момент.

Закладная на момент ее выдачи первоначальному залогодержателю органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, *должна содержать*:

1) слово «закладная», включенное в название документа;

2) имя залогодателя и указание места его регистрации либо его наименование и указание места нахождения, если залогодатель — юридическое лицо;

3) имя первоначального залогодержателя и указание места его регистрации либо его наименование и указание места нахождения, если залогодержатель — юридическое лицо;

4) название кредитного договора или иного денежного обязательства, исполнение которого обеспечивается ипотекой, с указанием даты и места заключения такого договора или основания возникновения обеспеченного ипотекой обязательства;

5) имя должника по обеспеченному ипотекой обязательству, если должник не является залогодателем, и указание места регистрации должника либо его наименование и указание места нахождения, если должник — юридическое лицо;

6) указание суммы обязательства, обеспеченной ипотекой, и размера процентов, если они подлежат уплате по этому обязательству, либо условий, позволяющих в надлежащий момент определить эту сумму и проценты;

7) указание срока уплаты суммы обязательства, обеспеченной ипотекой, а если эта сумма подлежит уплате по частям — сроков (периодичности) соответствующих платежей и размера каждого из них либо условий, позволяющих определить эти сроки и размеры платежей (план погашения долга);

8) название и достаточное для идентификации описание имущества, на которое установлена ипотека, и указание места нахождения такого имущества;

9) денежную оценку имущества, на которое установлена ипотека, а в случаях, если установление ипотеки является обязательным в силу закона, денежную оценку имущества, подтвержденную заключением оценщика;

10) наименование права, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю, и органа, зарегистрировавшего это право, с указанием номера, даты и места государственной регистрации, а если предметом ипотеки является принадлежащее залогодателю право аренды — точное название имущества, являющегося предметом аренды, и срок действия этого права;

11) указание на то, что имущество, являющееся предметом ипотеки, обременено правом пожизненного пользования, аренды, сервитутом, иным правом либо не обременено никаким из

подлежащих государственной регистрации прав третьих лиц на момент государственной регистрации ипотеки;

12) подпись залогодателя, а если он является третьим лицом, также и должника по обеспеченному ипотекой обязательству;

13) сведения о государственной регистрации ипотеки;

14) указание даты выдачи закладной первоначальному залогодержателю.

Документ, названный «закладная», в котором тем не менее отсутствуют какие-либо данные из вышеназванного перечня, не является закладной и не подлежит выдаче первоначальному залогодержателю.

Закладная составляется залогодателем, а если он является третьим лицом, также и должником по обеспеченному ипотекой обязательству (ст. 13 Закона об ипотеке).

Она выдается первоначальному залогодержателю органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, после государственной регистрации ипотеки.

В соответствии со статьей 48 Закона об ипотеке *допускается*:

1) передача прав на закладную, которая совершается путем заключения сделки в простой письменной форме.

При передаче прав на закладную лицо, передающее право, делает на закладной отметку о новом владельце. В отметке должно быть точно и полно указано имя (наименование) лица, которому переданы права на закладную.

Отметка должна быть подписана указанным в закладной залогодержателем или, если эта надпись не является первой, владельцем закладной, указанным в предыдущей отметке. Если отметка делается лицом, действующим по доверенности, указываются сведения о дате выдачи, номере доверенности и, если доверенность нотариально удостоверена, нотариусе, удостоверившем доверенность.

В случае, если осуществляется депозитарный учет закладной, переход прав осуществляется путем внесения соответствующей записи по счету ДЕПО. Права на закладную переходят к приобретателю с момента внесения приходной записи по счету ДЕПО приобретателя, которая является достаточным доказательством

наличия у приобретателя прав на закладную. При этом отметка на закладной о ее новом владельце не делается.

Передача прав на закладную другому лицу означает передачу тем самым этому лицу всех удостоверяемых ею прав в совокупности.

Владельцу закладной принадлежат все удостоверенные ею права, в том числе права залогодержателя и права кредитора по обеспеченному ипотекой обязательству, независимо от прав первоначального залогодержателя и предшествующих владельцев закладной.

Владелец закладной считается *законным*, если его права на закладную основываются на последней отметке на закладной, сделанной предыдущим владельцем, если иное не установлено настоящим пунктом. Он не считается законным владельцем закладной, если доказано, что закладная выбыла из владения кого-либо из лиц, сделавших передаточные надписи, помимо их воли в результате хищения или иным преступным путем, о чем новый владелец закладной, приобретая ее, знал или должен был знать.

В случае, если осуществляется *депозитарный учет закладной*, владелец закладной считается законным, если его права на закладную удостоверены записью по счету ДЕПО. В случае прекращения депозитарного учета закладной депозитарий делает на закладной отметку о владельце закладной, который является таковым согласно записи по счету ДЕПО на момент поступления в депозитарий указания владельца закладной относительно прекращения учета закладной в данном депозитарии.

Надписи на закладной, запрещающие ее последующую передачу другим лицам, ничтожны.

Если третье лицо в соответствии с пунктом 2 ст. 313 ГК исполнило за должника обеспеченное ипотекой обязательство в полном объеме, оно вправе требовать передачи ему закладной. При отказе залогодержателя передать закладную третье лицо может требовать передачи ему закладной в судебном порядке;

2) залог закладной по договору о залоге закладной без передачи или с передачей ее другому лицу (залогодержателю закладной)

в обеспечение обязательства по кредитному договору или иного обязательства, возникшего между этим лицом и залогодержателем, первоначально названным в закладной, либо ее иным законным владельцем (ипотечным залогодержателем) в соответствии со статьей 49 Закона об ипотеке.

При залоге закладной без передачи ее залогодержателю закладной порядок обращения взыскания на заложенную закладную регулируется статьей 349 ГК.

Любой законный владелец закладной вправе (но не обязан) потребовать от органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, зарегистрировать его в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в качестве залогодержателя с указанием его имени и документа, удостоверяющего личность, а если владельцем закладной является юридическое лицо — его наименования и места нахождения.

Руководствуясь статьей 17 Закона об ипотеке при осуществлении своих прав, владелец закладной обязан предъявлять закладную обязанному лицу (должнику или залогодателю), в отношении которого осуществляется соответствующее право, по его требованию. *Владелец закладной не предъявляет свою закладную в случае, если:*

- 1) при залоге закладной она передана в депозит нотариуса;
- 2) закладная заложена с передачей ее залогодержателю закладной;

- 3) на закладной до или после ее выдачи сделана отметка о ее депозитарном учете, обязанное лицо об этом было уведомлено и уведомление о прекращении такого учета не поступило.

Залогодержатель по исполнении обеспеченного ипотекой обязательства полностью обязан незамедлительно передать закладную залогодателю с отметкой об исполнении обязательства в полном объеме, а в случаях, когда обязательство исполняется по частям, — удостоверить его частичное исполнение способом, достаточным для залогодателя и очевидным для возможных последующих владельцев закладной, в том числе приложением соответствующих финансовых документов или совершением на закладной записи о частичном исполнении обязательства.

Нахождение закладной у любого из обязанных по ней лиц или в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, свидетельствует, если иное не доказано или не установлено Законом об ипотеке, что обеспеченное ипотекой обязательство исполнено.

12.3. Ипотека объектов незавершенного строительства

Постановлением Правительства Российской Федерации от 11 января 2000 г. № 28 «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации» была принята Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации. В данной Концепции, в частности, рассмотрены вопросы кредитования жилищного строительства.

В названной Концепции предлагается стимулировать инвестиции в строительство на основе предоставления застройщикам банковских кредитов на строительство жилья (строительных кредитов). Эти кредиты выдаются банком-кредитором частями на оплату выполненных строительных работ при строгом контроле за ходом строительства, сроками и качеством работ. Застройщики — получатели кредитов имеют возможность погашать полученные кредиты в соответствии с графиком их погашения после завершения строительства и реализации объекта.

Основная проблема для коммерческого банка, выдающего строительный кредит, — точно оценить вероятность реализации проекта, в частности уровень риска незавершения строительства в срок и риска, связанного с ликвидностью построенного жилого дома. Банк совместно с застройщиком должен тщательно проанализировать комплекс факторов, включая спрос на данный тип жилья, емкость рынка, способность застройщика контролировать сроки и смету затрат в ходе строительства, чтобы при его завершении выйти на запланированные цены и, таким образом, выдержать предложенные первоначальные условия продажи жилья.

Строительный кредит выдается застройщику при условии, что он располагает (предпочтительно на правах собственности или долгосрочной аренды) отведенным участком под строительство жилья и местными органами власти предоставлены необходимые разрешения на осуществление строительства. Застройщик может использовать свою долю вложений не только на приобретение земли под застройку, но и на финансирование других необходимых первоначальных затрат. Степень риска для банка значительно снижается, если застройщик берет на себя значительную часть финансирования разработки проекта застройки. Риск также может быть снижен, если до начала строительства существует предварительная договоренность между застройщиком и банком о возможности предоставления ипотечных кредитов потенциальным покупателям для приобретения построенных домов или квартир.

Данный механизм эффективно сочетается с ипотечным кредитованием физических лиц — покупателей жилья в построенных таким способом домах: получаемые ипотечные кредиты и собственные средства граждан используются для оплаты жилья, а владельцы продаваемого жилья (застройщики) получают возможность погасить ранее полученный строительный кредит.

Согласно статье 76 Закона об ипотеке при предоставлении кредита или целевого займа для сооружения жилого дома договором об ипотеке может быть предусмотрено обеспечение обязательства незавершенным строительством и принадлежащими залогодателю материалами и оборудованием, которые заготовлены для строительства. По завершении строительства жилого дома ипотека на него не прекращается.

В информационном письме Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28 января 2005 г. № 90 приведен Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке.

В частности, в пункте 1 Обзора практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке, рассмотрена ситуация, когда предметом ипотеки являлся объект незавершенного строительства. Высший Арбитражный Суд сделал вывод о том, что по окончании строительства здания

(сооружения) ипотека сохраняет силу и ее предметом является здание (сооружение), возведенное в результате завершения строительства.

Основанием для такого вывода послужило следующее:

1) предметом договора об ипотеке являлся объект незавершенного строительства. То есть на момент его подписания в наличии имелся только объект строительства, по окончании которого и будет зарегистрирован объект недвижимости;

2) к моменту предъявления требования об обращении взыскания на предмет ипотеки данный объект был достроен и согласно выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним залогодатель (должник по основному обязательству) на праве собственности принадлежит законченный строительством объект, принятый и введенный в эксплуатацию в установленном законом порядке. Таким образом, предмет ипотеки, названный в договоре об ипотеке (объект строительства), отсутствует, а следовательно, ипотека должна прекратиться.

Но изменение предмета ипотеки в период действия договора об ипотеке не означает ни физической, ни юридической гибели предмета залога, которая по смыслу подпункта 3 п. 1 ст. 352 ГК влечет прекращение залога.

Ни ГК, ни Закон об ипотеке не требуют для сохранения силы договора об ипотеке внесения в него изменений, касающихся описания предмета ипотеки и его оценки, и регистрации этих изменений. Согласно статье 76 Закона об ипотеке при предоставлении кредита или целевого займа для сооружения жилого дома договором об ипотеке может быть предусмотрено обеспечение обязательства не завершенным строительством объектом и принадлежащими залогодатель материалам и оборудованием, которые заготовлены для строительства. По смыслу указанной статьи договор об ипотеке, предметом которого являлось строящееся жилое здание, без внесения в него каких-либо изменений и дополнений в части описания предмета ипотеки и его оценки и без регистрации таких изменений и дополнений распространяется на построенное жилое здание.

Кроме того, действующее законодательство не предусматривает погашение органом по регистрации прав на объекты

недвижимости и сделок с ними сделанной им в Едином государственном реестре прав на объекты недвижимости и сделок с ними записи о регистрации договора об ипотеке объекта незавершенного строительства в случае завершения его строительства.

Лекция 13

СДЕЛКИ С ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ

13.1. Купля-продажа

Согласно гражданскому законодательству собственник имеет право распоряжаться принадлежащим ему жилым помещением по своему усмотрению.

Объектом сделки купли-продажи выступает такой специфический объект недвижимости, как жилое помещение. Понятие жилого помещения рассмотрено ранее. Сейчас нужно обратить внимание на тот факт, что жилое помещение является недвижимым имуществом. Поэтому любая сделка с ним должна совершаться с соблюдением требований, установленных законодательством, определяющим правовое положение недвижимого имущества.

Порядок совершения сделки купли-продажи жилого помещения рассмотрен в § 7 гл. 30 ГК.

Согласно статье 549 ГК по договору купли-продажи недвижимого имущества (в том числе договору продажи жилого помещения) продавец обязуется передать его в собственность покупателя, а покупатель — принять проданное имущество и оплатить обусловленную цену.

Договор купли-продажи заключается в *письменной форме* путем составления одного документа, подписанного обеими сторонами. Несоблюдение формы договора купли-продажи недвижимости влечет его недействительность (ст. 550 ГК). Нотариальное удостоверение договоров купли-продажи жилых помещений не является обязательным, но договор может быть нотариально удо-

стоверен по желанию сторон, так как нотариальное удостоверение сделок возможно в случаях, предусмотренных соглашением сторон, хотя бы по закону для сделок данного вида эта форма не требовалась.

Договор купли-продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

При купле-продаже жилого помещения совершаются *два регистрационных действия*:

1) регистрация сделки (договора) купли-продажи. Договор купли-продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным только с момента такой регистрации в соответствии со статьей 558 ГК;

2) регистрация перехода права к покупателю. Переход права собственности на недвижимость по договору купли-продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации согласно статье 551 ГК.



Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним представляет юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК.

Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Последствия несоблюдения требования о регистрации сделки предусмотрены статьей 165 ГК. Если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда, а сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации сделки, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой в регистрации сделки.

Условия договора купли-продажи определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано федеральным законом или иными нормативными правовыми актами.

В соответствии с ГК и пунктом 7 приказа Министерства юстиции Российской Федерации от 6 августа 2001 г. № 233 «Об утверждении Инструкции о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения» в договоре купли-продажи *указываются*:

1) *стороны договора*. В случае, если владельцем права является физическое лицо, указываются фамилия, имя, отчество, дата рождения, удостоверяющий личность документ и его реквизиты, адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания. В случае, если владельцем права является юридическое лицо, указываются полное наименование, индивидуальный номер налогоплательщика, дата и место государственной регистрации, номер документа, подтверждающего факт внесения записи о юридическом лице в Единый государственный реестр юридических лиц, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица (в случае отсутствия постоянно действующего исполнительного органа юридического лица — иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности);

2) *предмет договора*, в том числе данные, определяющие расположение жилого дома (части жилого дома) на соответствующем земельном участке, квартиры (части квартиры) в составе многоквартирного жилого дома. В соответствии со статьей 554 ГК в договоре купли-продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору. При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным;

3) *цена жилого помещения*, установленная соглашением сторон договора (допускается: указание цены в рублевом эквива-

ленте суммы, определенной в иностранной валюте или условных денежных единицах (ст. 317 ГК); указание цены за единицу площади, в связи с чем цена жилого помещения определяется исходя из его площади (ст. 555 ГК). При продаже жилого помещения в кредит с условием о рассрочке платежа указывается не только цена, но также порядок, сроки и размеры платежей (ст. 489 ГК)). При отсутствии в договоре купли-продажи согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор считается незаключенным;

4) *перечень лиц*, проживающих в жилом помещении, которые сохраняют право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, если иное не установлено федеральным законом, с указанием их прав на пользование жилым помещением. Данный перечень является существенным условием договора купли-продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают указанные лица.

Если договор купли-продажи заключен не собственником жилого помещения или не покупателем, то в данном договоре указываются основания, по которым определенное в договоре купли-продажи лицо (лица) действует от имени правообладателя (продавца) или покупателя.

Если право продавца ограничено (обременено), это отражается в договоре. При отсутствии в договоре указания на наличие таких ограничений (обременений) имеется основание для отказа в государственной регистрации договора купли-продажи.

Договор купли-продажи жилого помещения заключается (в том числе подписывается) родителями, усыновителями или опекунами, если собственником жилого помещения является:

1) несовершеннолетний, не достигший 14-летнего возраста. Так как согласно статье 28 ГК за несовершеннолетних, не достигших 14-летнего возраста (малолетних), сделки могут совершать от их имени только их родители, усыновители или опекуны;

2) недееспособный гражданин. Так как в соответствии со статьей 29 ГК от имени гражданина, признанного недееспособным, сделки совершает его опекун.

Если сторонами договора купли-продажи жилого помещения являются несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет или

граждане, ограниченные в дееспособности на основании решения суда, договор купли-продажи заключается (в том числе подписывается) ими самостоятельно.

В отношении несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет действует норма статьи 26 ГК, на основании которой несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет совершают сделки с письменного согласия своих законных представителей (родителей, усыновителей или попечителя). Сделка, совершенная таким несовершеннолетним, действительна также при ее последующем письменном одобрении родителями, усыновителями или попечителем.

В соответствии с пунктом 9 Инструкции о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения полномочия законных представителей несовершеннолетних, ограниченно дееспособных лиц, недееспособных лиц подтверждаются соответствующими документами, в том числе свидетельством о рождении несовершеннолетнего, удостоверениями опекуна, попечителя, выданными органами опеки и попечительства.

Письменное согласие родителей, усыновителей или попечителей на совершение договора купли-продажи несовершеннолетним в возрасте от 14 до 18 лет, письменное согласие попечителя на совершение договора купли-продажи ограниченным в дееспособности лицом может содержаться:

1) непосредственно в тексте договора купли-продажи. В этом случае данное согласие подтверждается личными подписями законных представителей;

2) в заявлениях, представленных законными представителями в территориальный орган, регистрирующий договоры купли-продажи;

3) в иных документах, выражающих согласие (например, в нотариально удостоверенном документе, содержащем такое согласие, представленном заявителем (продавцом или покупателем)).

В соответствии со статьей 31¹ Закона о государственной регистрации прав собственник жилого помещения, который не вправе

его истребовать от добросовестного приобретателя, а также добросовестный приобретатель, от которого было истребовано жилое помещение, имеет право на разовую компенсацию за счет казны Российской Федерации.

Указанная компенсация выплачивается в случае, если по не зависящим от указанных лиц причинам в соответствии с вступившим в законную силу решением суда о возмещении им вреда, причиненного в результате утраты жилого помещения, взыскание по исполнительному документу не производилось в течение одного года со дня начала исчисления срока для предъявления этого документа к исполнению. Размер данной компенсации исчисляется из суммы, составляющей реальный ущерб, но не может превышать 1 000 000 руб. Тем самым российское законодательство защищает права добросовестного приобретателя жилого помещения, пострадавшего при его утрате.

13.2. Дарение

В соответствии со статьей 572 ГК **по договору дарения** одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность либо имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу либо освобождает или обязуется освободить ее от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом.

При дарении традиционно выделяют *непосредственно передачу имущества и обязательство передать его в будущем*, а также освобождение или обязательство по освобождению указанного имущества от обязанности. Осуществить указанные действия в отношении передаваемой в дар вещи может только собственник.

По своей правовой природе договор дарения характеризуется такой основной чертой, как *безвозмездность*. При наличии встречной передачи вещи или права либо встречного обязательства данный договор не признается дарением, а к такому договору применяются правила о притворности сделки. То есть в этом случае

договор дарения представляет сделку, которая совершена с целью прикрыть другую сделку. В соответствии со статьей 170 ГК такая сделка является ничтожной.

Договор, предусматривающий передачу дара одаряемому после смерти дарителя, также является ничтожным. К такому дарению применяются правила гражданского законодательства о наследовании.

Договор дарения жилых помещений составляется в простой *письменной форме* путем составления одного документа. Данный договор может быть нотариально удостоверен по желанию сторон и подлежит государственной регистрации.

Государственная регистрация договора дарения осуществляется в два этапа: при заключении договора регистрируется сама сделка, а при передаче права собственности на недвижимость регистрируется переход права на жилье.

В договоре дарения жилых помещений в обязательном порядке указываются данные, которые позволяют установить передаваемое жилое помещение.

Гражданское законодательство предусматривает возможность *отказа сторон договора дарения* от исполнения договора дарения.

Одаряемый вправе в любое время до передачи ему дара от него отказаться (ст. 573 ГК). В этом случае договор дарения считается расторгнутым. В случае, когда договор дарения зарегистрирован, отказ от принятия дара также подлежит государственной регистрации.

Даритель также вправе *отказаться от исполнения договора дарения* (ст. 577 ГК) при следующих обстоятельствах:

1) если после заключения договора имущественное или семейное положение либо состояние здоровья дарителя изменилось настолько, что исполнение договора в новых условиях приведет к существенному снижению уровня его жизни;

2) 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 отмены дарения одаряемый обязан возвратить подаренную вещь, если она сохранилась в натуре к моменту отмены дарения.

13.3. Обмен жилых помещений, занимаемых по договору социального найма, и мена жилых помещений, находящихся в собственности

Согласно статье 67 ЖК наниматель жилого помещения по договору социального найма имеет право в установленном порядке осуществлять обмен или замену занимаемого жилого помещения.

Обмен занимаемого жилого помещения производится на жилое помещение, предоставленное по договору социального найма другому нанимателю. Фактически происходит взаимная передача прав и обязанностей по договорам социального найма.

Право на обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма; условия, при которых обмен жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма не допускается; оформление обмена жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма; признание обмена жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, недействительным регулируются статьями 72–75 ЖК.

В соответствии со статьей 72 ЖК наниматель жилого помещения по договору социального найма с согласия в письменной форме наймодателя и проживающих совместно с ним членов его семьи, в том числе временно отсутствующих членов его семьи, вправе осуществить обмен занимаемого ими жилого помещения на жилое помещение, предоставленное по договору социального найма другому нанимателю.

Обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, может быть совершен между гражданами, проживающими в жилых помещениях, расположенных как в одном, так и в разных населенных пунктах на территории Российской Федерации.

Если в помещении, занимаемом стороной по договору социального найма, проживают несовершеннолетние, оставшиеся без попечения родителей (в том числе и временно отсутствующие, являющиеся членами семьи), недееспособные или ограниченно

дееспособные граждане, являющиеся членами семей нанимателей данных жилых помещений, на обмен указанных жилых помещений требуется разрешение органа опеки и попечительства, выдаваемое на основании заявления заинтересованных лиц.

В соответствии со статьей 73 ЖК обмен жилыми помещениями между нанимателями помещений по договорам социального найма *не допускается* в случае, если:

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

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

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

4) принято решение о сносе соответствующего дома или его 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, указанных в Перечне тяжелых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире.

Обмен жилыми помещениями между нанимателями помещений, занимаемых по договору социального найма, осуществляется с согласия соответствующих наймодателей на основании заключенного между нанимателями договора об обмене жилыми помещениями согласно статье 74 ЖК.

Договор об обмене жилыми помещениями заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного соответствующими нанимателями.

Оригинал договора об обмене жилыми помещениями, занимаемыми по договору социального найма, представляется нанимателями, заключившими данный договор, каждому из наймодателей, с которыми у них заключены договоры социального найма обмениваемых жилых помещений, для получения согласия на осу-

ществование соответствующего обмена. Такое согласие или отказ в даче такого согласия оформляются наймодателем в письменной форме и должны быть выданы им обратившемуся за согласием нанимателю или представителю нанимателя не позднее чем через 10 рабочих дней со дня обращения.

Договор об обмене жилыми помещениями и соответствующее согласие каждого наймодателя обмениваемого жилого помещения являются основанием расторжения ранее заключенных договоров социального найма с гражданами, обменивающимися жилыми помещениями в соответствии с указанным договором об обмене жилыми помещениями, и одновременного заключения каждым из давших согласие наймодателей нового договора социального найма жилого помещения с гражданином, который вселяется в данное жилое помещение в связи с обменом в соответствии с указанным договором об обмене жилыми помещениями. Расторжение и заключение указанных договоров социального найма осуществляются наймодателем не позднее чем через 10 рабочих дней со дня обращения соответствующего гражданина и представления им договора об обмене жилыми помещениями и соответствующего согласия каждого наймодателя обмениваемого жилого помещения.

Статья 75 ЖК содержит основания для признания обмена жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, недействительным.

Обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, может быть признан судом недействительным по основаниям, установленным гражданским законодательством для признания сделки недействительной, в том числе если такой обмен совершен с нарушением требований, предусмотренных ЖК. Согласно статье 166 ГК сделка признается недействительной по основаниям, установленным ГК, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка). Требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки может быть предъявлено любым заинтересованным лицом.

В случае признания обмена жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, недействительным стороны данного договора об обмене жилыми помещениями

подлежат переселению в ранее занимаемые ими жилые помещения. То есть в связи с тем, что недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения, стороны договора обмена жилыми помещениями, занимаемыми по договорам социального найма, признанного судом недействительным, возвращаются в первоначальное положение.

Если обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, признан недействительным вследствие неправомерных действий одной из сторон договора об обмене жилыми помещениями, виновная сторона обязана возместить другой стороне убытки, возникшие вследствие такого обмена.

Таким образом, общие положения о недействительности сделки и последствиях признания недействительной сделки обмена жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма, определяются именно ЖК.

Обмен жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма, не является сделкой с недвижимостью по причине того, что наниматели (и члены их семей) передают друг другу только права и обязанности, вытекающие из договоров социального найма. Переход права собственности на жилые помещения при этом отсутствует. Соответственно, по причине того, что договоры жилищного найма не подлежат государственной регистрации в установленном порядке, такой обмен также не подлежит государственной регистрации.

Таким образом, *обмен жилыми помещениями по жилищному законодательству не соответствует понятию мены по гражданскому законодательству*. Регулирование гражданско-правового договора мены происходит в соответствии с главой 31 ГК. В соответствии с данной главой каждая из сторон договора мены должна являться собственником жилого помещения или действовать по уполномочию собственников. Она обязана передать в собственность другой стороне принадлежащее ей жилое помещение. Фактически происходит мена имуществом, находящимся в собственности обменивающихся сторон, а каждая из сторон одновременно является и продавцом жилого помещения, и покупателем.

В Инструкции о порядке государственной регистрации договора мены и (или) перехода прав на объекты недвижимого имущества, находящиеся на территориях различных регистрационных округов, утвержденной приказом Министерства юстиции Российской Федерации от 1 июля 2002 г. № 183 определяется, что договор мены подлежит государственной регистрации в случаях и порядке, предусмотренных статьями 131 ГК. На основании пункта 2 ст. 567 ГК к договору мены применяются соответственно правила о купле-продаже (гл. 30 ГК), если это не противоречит правилам главы 31 ГК и существу мены. В данном случае в связи с тем, что происходит мена недвижимого имущества, должны соблюдаться требования, предъявляемые к форме сделки, и правила о государственной регистрации недвижимости, установленные статьями 131 ГК.

Договор мены подлежит государственной регистрации также и в случае, если хотя бы одним из обмениваемых объектов недвижимого имущества является объект, договор купли-продажи которого подлежит государственной регистрации в соответствии с российским законодательством. Переход права собственности к каждой из сторон договора мены подлежит государственной регистрации.

13.4. Наследование жилых помещений

Часть 4 ст. 35 Конституции России гарантирует право наследования. Наследование имущества служит охране права частной собственности граждан, которое в соответствии с частью 1 ст. 35 Конституции России охраняется законом.

Согласно статье 1110 ГК при наследовании имущество умершего (наследство, наследственное имущество) переходит к другим лицам в порядке универсального правопреемства, т. е. в неизменном виде как единое целое и в один и тот же момент, если из правил ГК не следует иное. Наследование является самостоятельным основанием приобретения права собственности на имущество.

В соответствии со статьей 1112 ГК в состав наследства входят принадлежащие наследодателю на день открытия наследства

вещи, иное имущество, в том числе имущественные права и обязанности.

Необходимым условием возникновения наследственных правоотношений является смерть гражданина либо объявление судом его умершим в порядке, предусмотренном гражданским процессуальным законодательством. Факт возникновения наследственных правоотношений именуется ГК открытием наследства. Днем открытия наследства считается день смерти гражданина (ст. 1114 ГК). При объявлении гражданина умершим днем открытия наследства считается день вступления в законную силу решения суда, которым гражданин признан умершим. Если днем смерти гражданина признается день его предполагаемой гибели, днем открытия наследства признается день, указанный в решении суда.

Согласно статье 1115 ГК местом открытия наследства является последнее место жительства наследодателя либо место нахождения его имущества.

В статье 1116 ГК определены лица (как физические, в том числе родившиеся после открытия наследства, так и юридические), которые могут призываться к наследованию. Лица, которые не имеют права наследовать (недостойные наследники), перечислены в статье 1117 ГК. К таким лицам относятся наследники, которые своими умышленными противоправными действиями, направленными против наследодателя, кого-либо из его наследников или против осуществления последней воли наследодателя, выраженной в завещании, способствовали либо пытались способствовать призванию их самих или других лиц к наследованию либо способствовали или пытались способствовать увеличению причитающейся им или другим лицам доли наследства, если эти обстоятельства подтверждены в судебном порядке.

Кроме названных лиц, не имеют права наследовать также следующие лица:

- 1) родители после детей, в отношении которых они были лишены в судебном порядке родительских прав и не восстановлены в этих правах ко дню открытия наследства;
- 2) граждане, злостно уклонявшиеся от выполнения лежавших на них в силу закона обязанностей по содержанию наследодателя.

Законом определено два способа наследования:

- 1) по закону;
- 2) по завещанию.



Завещание — это распоряжение наследодателя (завещателя) относительно принадлежащего ему имущества на случай своей смерти, изложенное в установленной законом форме.

Гражданин может завещать свое имущество или часть его любым лицам из круга наследников по закону или посторонним лицам, не входящим в этот круг, а также государству или отдельным государственным, региональным, муниципальным, кооперативным, коммерческим или общественным организациям (ст. 1116 ГК).

Содержание завещания составляют указания завещателя о назначении наследника или наследников, о распределении между ними имущества в ином порядке, чем это предусмотрено правилами о наследовании по закону, и о выполнении наследниками других действий в соответствии с волей завещателя (порядок погребения, назначение исполнителя завещания, подназначение наследника, завещательный отказ и т. д.).

Так как написание завещания — это не обязанность, а право наследодателя, которым он может и не воспользоваться, то при отсутствии оформленного надлежащим образом завещания вступает в силу норма, касающаяся наследования по закону.

В ГК установлено восемь очередей наследников (ст. 1142–1145, 1148 ГК). Имущество переходит к наследникам в соответствии с установленной очередностью.

Лицо, призываемое к наследованию, должно принять наследственное имущество.

Так как жилое помещение является объектом гражданских прав, то его наследование осуществляется в соответствии с правилами, предусмотренными частью 4 ГК. При этом жилое помещение может быть:

- 1) делимой вещью, если состоит из нескольких изолированных комнат;
- 2) неделимой вещью, т. е. вещью, раздел которой в натуре невозможен без изменения ее назначения. Например, если жилое

помещение состоит из одной комнаты или комнаты, входящие в ее состав, являются смежными и не могут быть превращены в изолированные.

В соответствии с пунктом 3 ст. 1168 ГК, если в состав наследства входит жилое помещение (жилой дом, квартира и т. п.), раздел которого в натуре невозможен, при разделе наследства наследники, проживавшие в этом жилом помещении ко дню открытия наследства и не имеющие иного жилого помещения, имеют перед другими наследниками, не являющимися собственниками жилого помещения, входящего в состав наследства, преимущественное право на получение в счет их наследственных долей этого жилого помещения. То есть существенным условием в данном случае является проживание одного из наследников с наследодателем на день открытия наследства, а также тот факт, что данное место проживания является для него единственным.

Если при реализации преимущественного права на получение жилого помещения выяснится, что стоимость жилого помещения превысит долю наследника, имеющего преимущественное право проживания в данном жилом помещении, то согласно пункту 1 ст. 1170 ГК он должен компенсировать эту разницу остальным наследникам путем передачи другого имущества, выплаты денежной суммы и т. п. Если соглашением между всеми наследниками не установлено иное, осуществление кем-либо из них преимущественного права возможно после предоставления соответствующей компенсации другим наследникам.

В том случае, если наследник, проживавший с наследодателем в наследуемом жилом помещении, не сможет предоставить компенсацию другим наследникам или если между ними не будет достигнуто соглашение о сроках и порядке компенсации, его преимущественное право на получение данного жилья не будет реализовано.

Если жилое помещение находится в общей совместной собственности граждан (например, супругов), в случае смерти одного из собственников часто возникает вопрос об определении наследуемой доли умершего. Статьей 254 ГК установлено, что при

разделе общего имущества и выделе из него доли, если иное не предусмотрено законом или соглашением участников, их доли признаются равными.

В состав наследства члена жилищного и жилищно-строительного кооператива входит его пай. Наследник члена жилищного и жилищно-строительного кооператива имеет право быть принятым в члены данного кооператива. Такому наследнику не может быть отказано в приеме в члены кооператива.

Решение вопроса о том, кто из наследников может быть принят в члены жилищного и жилищно-строительного кооператива в случае, когда пай наследодателя перешел к нескольким наследникам, а также порядок, способы и сроки выплаты наследникам, не ставшим членами кооператива, причитающихся им сумм или выдачи вместо них имущества в натуре определяются законодательством о потребительских кооперативах и учредительными документами соответствующего кооператива.

Статья 131 ЖК предоставляет преимущественное право вступления в члены жилищного кооператива в случае наследования пая после смерти члена жилищного кооператива его супругу 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 указанные выше граждане 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 граждан,

а также в случае, если супруг или проживавшие совместно с наследодателем другие наследники члена жилищного кооператива не имеют преимущественного права на вступление в члены жилищного кооператива либо откажутся от вступления в члены жилищного кооператива.

Согласно статье 1137 ГК *завещатель вправе* возложить на одного или нескольких наследников по завещанию или по закону исполнение за счет наследства какой-либо обязанности имущественного характера в пользу одного или нескольких лиц (отказополучателей), которые приобретают право требовать исполнения этой обязанности (завещательный отказ). Завещательный отказ должен быть установлен в завещании.

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

Суть завещательного отказа состоит в том, что, кроме наследника, жилым помещением, полученным им по наследству, могут пользоваться и третьи лица, которых укажет наследодатель в завещании.

Согласно статье 33 ЖК гражданин, которому по завещательному отказу предоставлено право пользования жилым помещением на указанный в соответствующем завещании срок, пользуется данным жилым помещением наравне с собственником этого жилого помещения. При этом дееспособные и ограниченные судом в дееспособности граждане, проживающие в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу, несут солидарную с собственником такого жилого помещения ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования этим жилым помещением (коммунальные платежи, плата за жилье и т. д.), если иное не предусмотрено соглашением между собственником и названными гражданами.

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

По истечении установленного завещательным отказом срока пользования жилым помещением это право у гражданина прекращается, за исключением случаев, если право пользования данным жилым помещением у соответствующего гражданина возникло на ином законном основании.

При продаже или совершении иной сделки наследником у лиц, на которых распространяется завещательный отказ, сохраняется право пользования жилым помещением, так как обязанность по прекращению права пользования жилым помещением возникает у них после истечения установленного завещательным отказом срока.

При этом необходимо обратить внимание на то, что согласно статье 558 ГК существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением.

Согласно статье 1165 ГК 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.

В соответствии с Инструкцией о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения для государственной регистрации договора продажи жилого помещения, приобретенного продавцом в порядке наследования, требуется представление справки из налогового органа об уплате продавцом жилого помещения налога на наследство. То есть право распоряжения полученным в порядке наследования недвижимым имуществом можно реализовать только после уплаты собственником налога.

Лекция 14

УЧАСТИЕ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

14.1. Договор участия в долевом строительстве

Участие в строительстве жилья путем предоставления средств гражданами и юридическими лицами — один из самых распространенных и доступных способов приобретения жилых помещений. Долевое строительство регулируется Законом об участии в долевом строительстве.

Заключение договора участия в долевом строительстве. Согласно статье 432 ГК договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в соответствующих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Для договоров участия в долевом строительстве таковыми являются условия, указанные в пункте 4 ст. 4 Закона об участии в долевом строительстве.

В соответствии с пунктом 4 ст. 4 Закона об участии в долевом строительстве договор участия в долевом строительстве *должен содержать*:

1) определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости. В договоре должен быть четко определен объект долевого строительства — жилое или нежилое помещение, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства;

2) срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства. Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного договором;

3) цена договора, которая выражается в размере денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства объекта долевого строительства. Цена договора может быть определена в договоре как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика. По соглашению сторон цена договора может быть изменена после его заключения, если договором предусмотрены возможности изменения цены, случаи и условия ее изменения. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере $1/300$ ставки рефинансирования Центрального банка, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки;

4) сроки и порядок уплаты цены договора. Уплата цены договора производится путем внесения платежей единовременно или в установленный договором период, исчисляемый годами, месяцами или неделями;

5) гарантийный срок на объект долевого строительства. Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора либо при отсутствии или неполноте условий такого договора требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Гарантийный срок для объекта долевого строительства устанавливается договором, но не может быть меньше, чем пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором. Участник долевого строительства вправе предъявить застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если ненадлежащее качество выявлено в течение гарантийного срока.

При отсутствии в договоре указанных условий такой договор считается незаключенным.

Статья 4 Закона об участии в долевом строительстве содержит требования об обязательной *письменной форме* договора

участия в долевом строительстве и обязательной *государственной регистрации*. Договор участия в долевом строительстве считается заключенными только с момента государственной регистрации.

Статья 25¹ Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» определяет порядок государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве.

На государственную регистрацию договоров участия в долевом строительстве наряду с документами, необходимыми для государственной регистрации, предусмотренными Законом о государственной регистрации прав, представляются документы с описанием объекта долевого строительства с указанием его местоположения на плане создаваемого объекта недвижимого имущества и планируемой площади объекта долевого строительства.

Государственная регистрация договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства, осуществляется на основании заявления сторон договора (застройщика, участника долевого строительства). На государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства, наряду с документами, необходимыми для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», застройщиком представляются:

- 1) разрешение на строительство;
- 2) проектная декларация;
- 3) план создаваемого объекта недвижимого имущества с указанием его местоположения и количества находящихся в составе создаваемого объекта недвижимого имущества жилых и нежилых помещений и планируемой площади каждого из указанных помещений;
- 4) договор поручительства, если застройщиком в качестве способа обеспечения исполнения своих обязательств было выбрано поручительство.

Государственная регистрация договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства многоквартирного дома, осуществляется не позднее чем в месячный срок со дня подачи заявления и документов, необходимых для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

После государственной регистрации первого договора участия в долевом строительстве государственная регистрация последующих договоров участия в долевом строительстве того же многоквартирного дома осуществляется в срок не более чем 10 рабочих дней со дня подачи заявления и документов, необходимых для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

В пункте 3¹ ст. 25¹ Закона о государственной регистрации прав определены основания отказа в государственной регистрации договора участия в долевом строительстве. В государственной регистрации договора участия в долевом строительстве может быть отказано в следующих случаях:

1) наличие государственной регистрации другого договора участия в долевом строительстве в отношении того же объекта долевого строительства;

2) непредставление договора поручительства, если при государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства, застройщиком в качестве способа обеспечения исполнения своих обязательств по договору было выбрано поручительство.

Сторонами договора участия в долевом строительстве являются:

1) застройщик, т. е. юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство (ст. 2 Закона об участии в долевом строительстве);

2) участники долевого строительства, чьи денежные средства привлекает застройщик для строительства (создания) объекта недвижимости.

Предметом договора участия в долевом строительстве является имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

Обязанность застройщика по договору участия в долевом строительстве состоит в том, что он должен в предусмотренный договором срок построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости, получить разрешение на ввод их в эксплуатацию и передать в дальнейшем соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства.

Обязанность участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве состоит в том, что он должен уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

В соответствии со статьей 12 Закона об участии в долевом строительстве обязательства застройщика считаются выполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. А обязательства участника долевого строительства считаются выполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Согласно статье 3 Закона об участии в долевом строительстве застройщик вправе привлекать денежные средства участников до-

левого строительства для строительства многоквартирного дома только после:

1) получения в установленном порядке разрешения на строительство.



Разрешение на строительство — это документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных ГрК (ст. 51 ГрК).

Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, осуществляются на основании разрешения на строительство;

2) опубликования и (или) размещения проектной декларации в соответствии со статьей 19 Закона об участии в долевом строительстве. Проектная декларация включает информацию о застройщике и информацию о проекте строительства. Она публикуется застройщиком в средствах массовой информации и (или) размещается в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в том числе в сети Интернет) не позднее чем за 14 дней до дня заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства, а также представляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Застройщик вправе не публиковать в средствах массовой информации и (или) не размещать в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования проектную декларацию, если привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства многоквартирного дома осуществляется без производства, размещения и распространения рекламы, связанной с таким привлечением денежных средств. В этом случае застройщик обязан представить проектную декларацию любому заинтересованному лицу для ознакомления;

3) государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых будут входить объекты долевого строительства, или договора аренды такого земельного участка.

В соответствии с пунктом 2 ст. 20 Закона об участии в долевом строительстве по требованию любого обратившегося лица (в том числе потенциального участника долевого строительства при заключении договора) застройщик обязан представить для ознакомления:

- 1) учредительные документы застройщика;
- 2) свидетельство о государственной регистрации застройщика;
- 3) свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;
- 4) утвержденные годовые отчеты, бухгалтерские балансы, счета (распределение) прибыли и убытков за три последних года осуществления застройщиком предпринимательской деятельности и за фактический период предпринимательской деятельности при осуществлении застройщиком такой деятельности менее трех лет (за исключением регистров бухгалтерского учета);
- 5) аудиторское заключение за последний год осуществления застройщиком предпринимательской деятельности.

Изменение и расторжение договора участия в долевом строительстве. В соответствии со статьей 450 ГК изменение и расторжение договора возможно по соглашению сторон, если иное не предусмотрено ГК, другими законами или договором.

Пункт 2 ст. 5 Закона об участии в долевом строительстве предусматривает возможность по соглашению сторон изменить цену договора участия в долевом строительстве после его заключения, если данным договором предусмотрены возможности изменения цены, случаи и условия ее изменения.

В статье 6 Закона об участии в долевом строительстве предусмотрено, что в случае, если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный договором

участия в долевом строительстве срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении данного договора. Изменение предусмотренного договором участия в долевом строительстве срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном ГК.

По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только:

- 1) при существенном нарушении договора другой стороной;
- 2) в иных случаях, предусмотренных ГК, другими законами или договором.

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, при котором она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

Статья 9 Закона об участии в долевом строительстве *допускает односторонний отказ от исполнения договора* участия в долевом строительстве только по инициативе участника долевого строительства в следующих случаях:

- 1) неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в установленный договором срок;
- 2) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный участником долевого строительства разумный срок;
- 3) нарушения застройщиком обязанностей, указанных в части 3 ст. 15¹ Закона об участии в долевом строительстве, которые предусматривают обязанность застройщика в случае прекращения поручительства до истечения срока действия поручительства уведомить об этом участника долевого строительства не позднее чем за один месяц до даты прекращения поручительства;
- 4) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

По требованию участника долевого строительства договор участия в долевом строительстве *может быть расторгнут в судебном порядке* в случае:

1) прекращения или приостановления строительства многоквартирного дома, в состав которого 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;

2) существенного изменения проектной документации строящегося многоквартирного дома, в состав которого входит объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера объекта долевого строительства;

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома;

4) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

В соответствии с пунктом 7 ст. 19 Закона об участии в долевом строительстве в случае нарушения застройщиком установленных названным Законом требований к проектной декларации участник долевого строительства вправе обратиться в суд или арбитражный суд с иском о признании сделки недействительной как совершенной под влиянием заблуждения. В случае признания такой сделки недействительной застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные участником долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, и уплатить проценты в соответствии с частью 2 ст. 9 Закона об участии в долевом строительстве.

Закон об участии в долевом строительстве устанавливает основания *для одностороннего отказа от исполнения договора* участия в долевом строительстве *застройщика*. Застройщик вправе расторгнуть договор об участии в долевом строительстве в одностороннем порядке в случае:

1) просрочки внесения платежа в течение более чем трех месяцев участником долевого строительства, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участ-

ником долевого строительства путем единовременного внесения платежа;

2) систематического нарушения участником долевого строительства сроков внесения платежей, т. е. нарушения срока внесения платежа более чем три раза в течение 12 месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем трех месяцев, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период.

При этом даже в случае наличия оснований для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через 30 дней после направления в письменной форме участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении участником долевого строительства такого требования и при наличии у застройщика сведений о получении участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

Согласно пункту 4 ст. 25¹ Закона о государственной регистрации прав в случае, если сторона договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке отказалась от исполнения договора, к заявлению прилагается копия уведомления другой стороны договора об одностороннем отказе от исполнения договора в форме заказного письма с отметкой об отправке, а при расторжении договора в судебном порядке — копия вступившего в законную силу решения суда о расторжении договора, заверенная в установленном порядке судом, вынесшим решение. Орган государственной регистрации при представлении

заявления одной из сторон такого договора в течение рабочего дня обязан уведомить в письменной форме об этом другую сторону договора.

14.2. Уступка прав по договору участия в долевом строительстве

Правоотношения сторон, возникающие при уступке права требования, возникшего по договору участия в долевом строительстве, регулируются Законом об участии в долевом строительстве и гражданским законодательством.

Для перехода прав требования объекта недвижимости необходимо заключение договора уступки права требования между первоначальным кредитором (собственником имущественных прав на строящуюся недвижимость) и новым кредитором (лицом, приобретающим указанные права). Само обязательство, содержащееся в первоначальном договоре об участии в долевом строительстве, не меняется. В соответствии со статьей 388 ГК уступка требования кредитором другому лицу допускается, если она не противоречит закону, иным нормативным правовым актам или договору.

К форме договора уступки права законодательство предъявляет определенные требования. Согласно статье 389 ГК уступка требования, основанного на сделке, совершенной в простой письменной или нотариальной форме, должна быть совершена в соответствующей письменной форме. Уступка требования по сделке, требующей государственной регистрации, должна быть зарегистрирована в порядке, установленном для регистрации этой сделки, если иное не установлено законом.

В связи с тем, что договор участия в долевом строительстве подлежит государственной регистрации, то и договор уступки прав требования по нему согласно статье 17 Закона об участии в долевом строительстве также подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на

территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося многоквартирного дома, для строительства которого привлекаются денежные средства в соответствии с данным договором, в порядке, предусмотренном Законом о государственной регистрации прав. При этом в соответствии со статьей 27 Закона об участии в долевом строительстве действие названного Закона распространяется на отношения, связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства многоквартирных домов, разрешения на строительство которых получены после вступления в силу указанного Закона.

На основании пункта 3 ст. 25¹ Закона о государственной регистрации прав запись об уступке прав требования по договору участия в долевом строительстве, государственная регистрация которого установлена федеральным законом, вносится в содержащий записи о сделках подраздел III раздела, открытого на земельный участок, на котором возводится объект недвижимого имущества в порядке долевого строительства, Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В соответствии со статьей 11 Закона об участии в долевом строительстве уступка участником долевого строительства прав требований по договору участия в долевом строительстве допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

Порядок указанных действий установлен главой 24 «Перемена лиц в обязательстве» ГК. Право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства (в данном случае — договора участия в долевом строительстве), может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона. Для того чтобы первоначальный кредитор был вправе передать свое право требования объекта недвижимости по договору уступки иному лицу, необходимо, чтобы оно имелось у передающей стороны (первоначального кредитора) и, соответственно, должно быть оплачено им в полном объеме застройщику.

При этом для перехода к другому лицу прав кредитора не требуется согласие должника (застройщика дома), если иное не предусмотрено законом или договором. Исходя из положений пункта 3 ст. 382 ГК новый кредитор должен уведомить должника (застройщика) о состоявшейся уступке права требования. Так как, если должник не был письменно уведомлен о состоявшемся переходе прав кредитора к другому лицу, именно новый кредитор несет риск вызванных этим для него неблагоприятных последствий. Если не уведомленный надлежащим способом должник (застройщик) осуществит выполнение обязательства (предоставит объект недвижимости) предыдущему кредитору по причине отсутствия у должника сведений о состоявшейся переуступке права на недвижимость, данное исполнение обязательства первоначальному кредитору признается исполнением надлежащему кредитору.

Статья 384 ГК определяет объем прав кредитора, переходящих к другому лицу, если иное не предусмотрено законом или договором. Права первоначального кредитора переходят к новому кредитору в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права. В частности, к новому кредитору переходят права, обеспечивающие исполнение обязательства, а также другие связанные с требованием права, в том числе право на неуплаченные проценты.

Новый кредитор, которому в соответствии с договором уступили право требования от должника, должен предоставить последнему доказательства своих прав в новом качестве. Статья 385 ГК предоставляет должнику право не исполнять обязательство новому кредитору до представления ему доказательств перехода требования к этому лицу. В качестве доказательств выступают необходимые документы, удостоверяющие право требования, которые первоначальный кредитор, уступивший требование, обязан передать новому кредитору.

Если первоначальный кредитор не выполнил данное требование законодательства, то он несет ответственность, предусмотренную гражданским законодательством. В соответствии со статьей 390 ГК первоначальный кредитор, уступивший требование, отвечает перед новым кредитором за недействительность переданного ему требования, но не отвечает за неисполнение

этого требования должником, кроме случая, когда первоначальный кредитор принял на себя поручительство за должника перед новым кредитором. Иными словами, при уступке права требования происходит передача от первоначального кредитора к новому кредитору определенного риска по исполнению должником своих обязательств и по возможности реализации кредитором своего права на получение от застройщика объекта недвижимости.

В том случае, если должник имел возражения в отношении первоначального кредитора (например, отсутствие оплаты, недействительность требования), он вправе выдвигать те же возражения против нового кредитора.

В статье 17 Закона об участии в долевом строительстве определен период, когда допускается заключение и регистрация уступки права требования по договору участия в долевом строительстве. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Именно с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства обязательства застройщика считаются исполненными (ст. 12 Закона об участии в долевом строительстве).

Лекция 15

ОПЛАТА ЖИЛЬЯ

15.1. Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги

Обязанность граждан и организаций своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги является основополагающей.

ЖК содержит нормы, регулирующие порядок внесения платы, структуру платы за жилье, коммунальные услуги и др.

В соответствии со статьей 153 ЖК 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:

- 1) у нанимателя жилого помещения по договору социального найма;
- 2) у арендатора жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда;
- 3) у нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда;
- 4) у члена жилищного кооператива;
- 5) у собственника жилого помещения.

Моментом возникновения обязанности по оплате является:

- 1) у нанимателя жилого помещения по договору социального найма, арендатора жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда — момент заключения соответствующего договора (социального найма, аренды, найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда);
- 2) у члена жилищного кооператива — момент предоставления ему жилого помещения;
- 3) у собственника — момент возникновения у него права собственности.

Расходы на содержание жилых помещений и за коммунальные услуги в период до момента заселения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов (в зависимости от того, на чьем балансе находится жилое помещение) несут органы государственной власти и органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица.

В соответствии со статьей 155 ЖК плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10-го чис-

ла месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом. Договором управления многоквартирным домом могут устанавливаться иные, отличные от указанных сроки оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги.

При этом платежные документы для последующей оплаты должны представляться в срок не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Допускается также установление в договоре управления многоквартирным домом иного срока представления платежных документов для оплаты коммунальных услуг.

В зависимости от статуса лица и правового положения занимаемого им жилого помещения можно говорить о том, что:

1) 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. То есть оплата за социальный наем и наем жилого помещения, относящегося к государственному и муниципальному жилищным фондам, производится собственнику жилья или по его решению уполномоченному им лицу;

2) наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме, управление которым осуществляется юридическим лицом независимо от организационно-правовой формы или индивидуальным предпринимателем, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги этому юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю. Данное положение основано на том, что наймодатель вправе передать права управления многоквартирным домом юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю. Эти лица являются уполномоченным лицом наймодателя жилых помещений. 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 юридическим лицом или индивидуальным

предпринимателем, осуществляющими управление многоквартирным домом, порядке;

3) члены товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, созданного в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральным законом о таком кооперативе, вносят обязательные платежи 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;

4) собственники помещений в многоквартирном доме, в котором созданы товарищество собственников жилья, или жилищный кооператив, или иной специализированный потребительский кооператив, которые не стали его членами, 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;

5) собственники помещений многоквартирного дома, в котором не созданы товарищество собственников жилья, или жилищный кооператив, или иной специализированный потребительский кооператив, а управление осуществляется управляющей организацией, производят оплату за жилое помещение и коммунальные услуги этой управляющей организации;

6) собственники помещений в многоквартирном доме, сами непосредственно осуществляющие управление этим многоквартирным домом, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными между ними и лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

7) собственники отдельно взятых жилых домов оплачивают услуги и работы по их содержанию и ремонту, вносят плату за коммунальные услуги в соответствии с самостоятельными дого-

ворами, заключенными между ними и лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

8) собственники соответствующих помещений в многоквартирном жилом доме несут расходы по содержанию, оплате работ и услуг по ремонту этих помещений. Основанием для этого являются договоры, заключенные с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

Наймодатель или управляющая организация вправе изменять размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги, при этом на них возложена обязанность информировать в письменной форме нанимателей жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, собственников жилых помещений в многоквартирном доме о произошедшем изменении не менее чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере, если иной срок не установлен договором управления.

15.2. Структура и размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги

Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги. В статье 154 ЖК была структурирована плата за жилое помещение и коммунальные услуги. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги *включает*:

1) для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда:

- плату за пользование жилым помещением (плату за наем);
- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую 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 (наймодателя) жилищного фонда;
- плату за коммунальные услуги;

2) для собственника помещения в многоквартирном доме:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- плату за коммунальные услуги;

3) для собственника жилого дома:

- расходы на содержание и ремонт жилого помещения;
- плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

Плата за коммунальные услуги (для всех категорий граждан) включает 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).

Размер платы за жилое помещение. Согласно статье 156 ЖК плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме (помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке) в соответствии с требованиями законодательства.

Согласно статье 156 ЖК установление размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) не должно приво-

доть к возникновению у нанимателя жилого помещения права на субсидию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Порядок определения размера платы за жилое помещение для граждан, проживающих в жилых помещениях домов системы социального обслуживания, в жилых помещениях фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, а также в общежитиях, если в одной комнате в общежитии проживают несколько граждан, устанавливается собственниками указанных жилых помещений.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

Размер обязательных платежей и (или) взносов членов товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного кооператива или органами управления иного специализированного потребительского кооператива в соответствии с уставом товарищества собственников жилья либо уставом жилищного кооператива или уставом иного специализированного потребительского кооператива.

Граждане, признанные малоимущими и занимающие жилые помещения по договорам социального найма, освобождаются от внесения платы за пользование жилым помещением (платы за наем).

Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность,

определяется в порядке, установленном уполномоченным Правительством России федеральным органом исполнительной власти.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии таких приборов исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления (в субъектах Федерации — городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге — органом государственной власти соответствующего субъекта Федерации), за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению и газоснабжению, утверждаемых органами государственной власти субъектов Федерации в порядке, установленном уполномоченным Правительством России федеральным органом исполнительной власти (ст. 157 ЖК).

Правила предоставления коммунальных услуг гражданам устанавливаются уполномоченным Правительством России федеральным органом исполнительной власти. В настоящее время применяются Правила предоставления коммунальных услуг, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 307.

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. Причиной этого является тот факт, что тарифы за коммунальные услуги устанавливаются соответствующими органами для всех потребителей без учета того, является потребителем член товарищества собственников жилья или член жилищного кооператива.

15.3. Защита прав потребителей в сфере оказания коммунальных услуг

Правовое регулирование защиты прав потребителей осуществляется на основании Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей». Законодательство о защите прав потребителей:

- 1) регулирует отношения, возникающие между потребителями и изготовителями, исполнителями, продавцами при продаже товаров (выполнении работ, оказании услуг);
- 2) устанавливает права потребителей на приобретение товаров (работ, услуг) надлежащего качества и безопасных для жизни, здоровья, имущества потребителей и окружающей среды;
- 3) регулирует отношения, возникающие при получении информации о товарах (работах, услугах) и об их изготовителях (исполнителях, продавцах);
- 4) определяет механизм государственной и общественной защиты прав потребителей.

Исходя из положений Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» законодательством о защите прав потребителей регулируются отношения, возникающие только из возмездных договоров. Поэтому нормы Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» действуют в отношении коммунальных услуг, оказываемых потребителям соответствующими службами или организациями.

Вопросы защиты прав потребителей в жилищно-коммунальной сфере стали особенно актуальными в связи с ростом цен на коммунальные услуги и резким увеличением их доли в статье расходов населения. Вместе с тем уровень и качество коммунальных услуг не претерпели существенных изменений, несмотря на происходящие преобразования в различных секторах экономики. Состояние сферы жилищно-коммунального обслуживания вызывает множество нареканий со стороны потребителей.

Согласно статье 38 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» правила бытового и иных видов обслуживания потребителей (правила выполнения отдельных видов работ и правила оказания отдельных видов услуг) утверждаются Правительством России. В соответствии с этой нормой и были приняты Правила предоставления коммунальных услуг гражданам, которые регулируют взаимоотношения между потребителями и исполнителями коммунальных услуг.



Коммунальные услуги — это деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению

и отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях (п. 2 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам).

С помощью этого определения были конкретизированы услуги и коммуникации, с помощью которых оказываются коммунальные услуги.



Холодное водоснабжение — круглосуточное обеспечение потребителя холодной питьевой водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение либо до водоразборной колонки.



Горячее водоснабжение — круглосуточное обеспечение потребителя горячей водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение.



Водоотведение — отвод бытовых стоков из жилого помещения по присоединенной сети.



Электроснабжение — круглосуточное обеспечение потребителя электрической энергией надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение.



Газоснабжение — круглосуточное обеспечение потребителя газом надлежащего качества, подаваемым в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение, а также продажа бытового газа в баллонах.



Отопление — поддержание в жилом помещении, отапливаемом по присоединенной сети, температуры воздуха исходя из характеристик помещения (например, является оно жилым, угловым), а также продажа твердого топлива при наличии печного отопления.

При предоставлении коммунальных услуг *должны быть обеспечены:*

- 1) бесперебойная подача в жилое помещение коммунальных ресурсов надлежащего качества в объемах, необходимых потребителю;
- 2) бесперебойное отведение из жилого помещения бытовых стоков;

3) бесперебойное отопление жилого помещения в течение отопительного периода в зависимости от температуры наружного воздуха.

В процессе оказания коммунальных услуг участвуют *две стороны*:

- 1) потребитель;
- 2) исполнитель.

Потребитель в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам *имеет право*:

1) получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу;

2) получать от исполнителя:

- сведения о состоянии расчетов по оплате коммунальных услуг (лично или через своего представителя);

- акты о непредоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки;

- информацию об объемах и качестве коммунальных услуг, условиях их предоставления, изменении размера платы за коммунальные услуги и порядке их оплаты;

3) быть полностью или частично освобожденным от оплаты коммунальных услуг в период временного отсутствия по месту постоянного жительства или за период непредоставления коммунальных услуг;

4) требовать:

- уплаты исполнителем неустоек (штрафов, пеней) при непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества в порядке и случаях, предусмотренных федеральными законами и договором;

- возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу потребителя (проживающих совместно с ним лиц), а также морального вреда от исполнителя вследствие непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и др.;

5) осуществлять иные права, предусмотренные ЖК и российским законодательством.

Исполнитель в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам *имеет право*:

1) требовать:

- внесения платы за потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и договором, — уплаты неустоек (штрафов, пеней);

- допуска в заранее согласованное с потребителем время в занимаемое им жилое помещение работников или представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий — в любое время;

- от потребителя полного возмещения убытков, возникших по вине потребителя и (или) членов его семьи, в случае невыполнения потребителем обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб);

2) в заранее согласованное с потребителем время, но не чаще одного раза в шесть месяцев, осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб;

3) приостанавливать или ограничивать подачу потребителю горячей воды, электрической энергии и газа;

4) осуществлять иные права, предусмотренные ЖК, иными федеральными законами и договором.

Потребитель в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам *обязан*:

1) при обнаружении неисправностей (аварий) внутриквартирного оборудования, коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них исполнителю и в аварийно-спасательную службу, а при наличии возможности — принимать все возможные меры по их устранению;

2) при пожарах, авариях на внутридомовых инженерных системах, а также при иных нарушениях, возникающих при использовании коммунальных ресурсов, немедленно сообщать о них исполнителю и в аварийно-спасательную службу;

3) в целях учета коммунальных ресурсов, подаваемых потребителю, использовать коллективные (общедомовые), общие (квартирные) или индивидуальные приборы учета, внесенные в государственный реестр средств измерений;

4) обеспечить сохранность пломб на коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборах учета и распределителях, установленных в жилом помещении;

5) допускать в заранее согласованное с ним время в занимаемое жилое помещение работников и представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для ликвидации аварий — в любое время;

6) в заранее согласованное с ним время обеспечить допуск для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета;

7) информировать исполнителя об изменении оснований и условий пользования коммунальными услугами и их оплаты не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений;

8) своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги и др.

Исполнитель в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам *обязан* предоставлять потребителю коммунальные услуги в необходимых для него объемах, надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу.

Отношения между гражданами-потребителями и организациями-исполнителями строятся на основании договоров. При этом исполнители обязаны для удовлетворения потребностей в коммунальных услугах со своей стороны заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры или самостоятельно производить коммунальные ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг потребителям. Для того чтобы не нарушать своих обязанностей по доставке коммунальных ресурсов потребителю, они должны самостоятельно или с привлечением других

лиц обслуживать внутридомовые инженерные системы, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги потребителю, устранять аварии, а также выполнять полученные заявки потребителей.

Статья 7.23 КоАП предусматривает санкции за нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами.

Лекция 16

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ НОРМ ЖИЛИЩНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА



Юридическая ответственность — это возможность наступления неблагоприятных последствий личного, имущественного и специального характера (санкций), которые возлагаются на правонарушителя уполномоченными государственными органами с соблюдением процессуального законодательства.

На юридическую ответственность законодатель возлагает конкретные функции. К ним относятся следующие функции:

- 1) карательная;
- 2) правовосстановительная (компенсационная);
- 3) превентивная (предупреждение других членов общества о наказуемости противоправного поведения).

Различают следующие *виды* юридической ответственности:

- 1) уголовная — правовое последствие совершения преступления, заключающееся в применении к виновному государственно-принуждения в форме наказания;
- 2) административная — ответственность граждан и должностных лиц за совершенное ими административное правонарушение;
- 3) дисциплинарная — наступает за нарушение служебных обязанностей, совершение дисциплинарных проступков;
- 4) гражданско-правовая — наступает за совершение гражданского правонарушения.

В соответствии с действующим законодательством ответственность за нарушения в жилищной сфере наступает в следующих случаях:

1) в результате самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки жилого помещения (ст. 29 ЖК). Самовольными являются переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, проведенные без решения о согласовании или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки. Самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее жилое помещение лицо несет ответственность в соответствии со статьей 7.21 КоАП, в которой предусмотрены санкции за самовольную перепланировку жилых помещений в многоквартирных домах;

2) если гражданин, пользующийся жилым помещением на основании решения суда, принятого с учетом положений, регулирующих прекращение семейных отношений, 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 (ст. 35 ЖК). В этих случаях 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;

3) если наймодатель жилого помещения по договору социального найма не исполняет обязанностей, предусмотренных жилищным законодательством и договором социального найма жилого помещения (ст. 66 ЖК). В этом случае он несет ответственность, предусмотренную статьей 215¹ УК или статьей 7.22 КоАП;

4) если наниматель жилого помещения по договору социального найма не исполняет обязанностей, предусмотренных жилищным законодательством и договором социального найма жилого помещения (ст. 68 ЖК). На него возложена ответственность, предусмотренная статьей 155 ЖК;

5) нарушения санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации жилых помещений и общественных помещений, зданий, сооружений. В этом случае ответственность наступает в соответствии со статьей 6.4 КоАП;

6) нарушения принципа неприкосновенности жилища. В соответствии со статьей 25 Конституции России никто не вправе проникать в жилище без согласия проживающих в нем на законных основаниях граждан иначе как в предусмотренных ЖК и другими федеральными законами случаях и в порядке. Статья 139 УК защищает принцип неприкосновенности жилища и устанавливает гарантии его соблюдения.

НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ

1. Конституция Российской Федерации.
2. Федеральный конституционный закон от 30 мая 2001 г. № 3-ФКЗ «О чрезвычайном положении».
3. Федеральный конституционный закон от 30 января 2002 г. № 1-ФКЗ «О военном положении».
4. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации.
6. Жилищный кодекс Российской Федерации.
7. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях.
8. Уголовный кодекс Российской Федерации.
9. Уголовно-процессуальный кодекс Российской Федерации.
10. Закон Российской Федерации от 18 апреля 1991 г. № 1026-1 «О милиции».
11. Закон Российской Федерации от 15 мая 1991 г. № 1244-1 «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС».
12. Закон Российской Федерации от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации».
13. Закон Российской Федерации от 14 июля 1992 г. № 3297-1 «О закрытом административно-территориальном образовании».
14. Закон Российской Федерации от 24 декабря 1992 г. № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики» (утратил силу).
15. Закон Российской Федерации от 1 апреля 1993 г. № 4730-1 «О Государственной границе Российской Федерации».
16. Закон Российской Федерации от 25 июня 1993 г. № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения,

выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации».

17. Федеральный закон от 12 января 1995 г. № 5-ФЗ «О ветеранах».

18. Федеральный закон от 24 ноября 1995 г. № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации».

19. Федеральный закон от 21 ноября 1996 г. № 129-ФЗ «О бухгалтерском учете».

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

21. Федеральный закон от 6 октября 1999 г. № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации».

22. Федеральный закон от 31 мая 2002 г. № 63-ФЗ «Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации».

23. Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

24. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

25. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах».

26. Постановление Правительства Российской Федерации от 13 октября 1997 г. № 1301 «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации».

27. Постановление Правительства Российской Федерации от 21 мая 2005 г. № 315 «Об утверждении Типового договора социального найма жилого помещения».

28. Постановление Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

29. Приказ Государственного таможенного комитета Российской Федерации от 30 сентября 2003 г. № 1088 «О порядке обе-

спечения жилыми помещениями в таможенных органах и учреждениях, подведомственных ГТК России».

30. Приказ Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 14 декабря 2004 г. № 297 «Об организации официального издания нормативных актов Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору».

31. Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 25 февраля 2005 г. № 17 «Об утверждении Методических рекомендаций для органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления по установлению порядка признания граждан малоимущими в целях постановки на учет и предоставления малоимущим гражданам, признанным нуждающимися в жилых помещениях, жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма».

32. Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 25 февраля 2005 г. № 18 «Об утверждении Методических рекомендаций для субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления по определению порядка ведения органами местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, и по предоставлению таким гражданам жилых помещений по договору социального найма».

33. Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 2 февраля 1998 г. № 4-П «По делу о проверке конституционности пунктов 10, 12 и 21 Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 17 июля 1995 года № 713».