

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
ФГБОУ ВО «Удмуртский государственный университет»
Многопрофильный колледж профессионального образования

Жилищное право Российской Федерации

Учебно-методическое пособие



Ижевск

2025

УДК 349.444(075.8)
ББК 67.404.212.47р30
Ж722

Рекомендовано к изданию научно-методическим советом МКПО

Рецензент: преподаватель каф. уголовного права и криминологии ИПСУБ УдГУ

А.М. Ахатова

Составитель: Кондаков А.С.

Ж722 Жилищное право Российской Федерации : учеб.-метод. пособие / сост. А.С. Кондаков. – Ижевск : Удмуртский университет, 2025 – 113 с. – Текст : электронный.

В учебно-методическое пособие включены теоретические вопросы и практические задания в тестовой форме для занятий по дисциплине «Жилищное право России». Проведен анализ судебной практики по жилищным спорам.

В пособии вопросы жилищного права как отрасли права и юридической науки анализируются с позиции новейшего законодательства и практики его применения. Рассматривается место жилищного права в системе российского права, показывается специфика правового регулирования жилищных правоотношений.

Практические задания составлены на основе конкретных правовых ситуаций, содержат вопросы по правоприменению.

Учебно-методическое пособие предназначено для студентов среднего профессионального образования всех форм обучения юридических направлений и специальностей, преподавателей специальных дисциплин среднего профессионального образования.

В результате изучения настоящего учебно-методического пособия студент должен:

- знать основные положения Жилищного кодекса Российской Федерации;
- уметь применять и формировать основные требования жилищного законодательства;
- владеть навыками применения норм Жилищного кодекса Российской Федерации.

УДК 349.444(075.8)
ББК 67.404.212.47р30

© Кондаков А.С., сост., 2025
© ФГБОУ ВО «Удмуртский
государственный университет», 2025

Содержание

Введение.....	4
Список нормативных актов к темам занятий	4
Список специальной и учебной литературы.	5
Тема 1. Понятие жилищного права	5
Тема 2. Жилищное законодательство	10
Тема 3. Жилищный фонд РФ	13
Тема 4. Перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое	17
Тема 5. Переустройство и перепланировка жилого помещения	20
Тема 6. Правовые основания пользования жилыми помещениями. Право собственности и другие вещные права на жилые помещения	26
Тема 7. Социальный наем жилого помещения. Жилые помещения, предоставляемые по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.....	36
Тема 8. Предоставление специализированных жилых помещений и пользование ими	52
Тема 9. Пользование жилыми помещениями на основе членства в жилищном и жилищно-строительном кооперативе	57
Тема 10. Управление многоквартирными домами	61
Тема 11. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги	84
Тема 12. Ответственность за нарушение жилищного законодательства. Разрешение жилищных споров.....	92
Вопросы итогового тестирования по дисциплине	99
Ситуационные задачи	106
Вопросы для промежуточной аттестации.....	111

Введение

Данное пособие включает материал, необходимый для подготовки квалифицированных специалистов, обладающих современными и предметными жилищно-правовыми знаниями, имеющими широкую сферу применения.

Пособие содержит анализ вопросов жилищного права как ведущей отрасли права, определяющей вопросы регулирования жилищных правоотношений. Знание жилищного права, его предмета, основных институтов и источников необходимо для успешной профессиональной деятельности во всех юридических профессиях. Изучение жилищного права способствует формированию целостного юридического мировоззрения, зрелой культуры, подлинной гражданственности.

Пособие отражает авторскую позицию, что не исключает, а, напротив, предполагает самостоятельное ознакомление студентов с жилищным законодательством России, прежде всего с Жилищным кодексом Российской Федерации как базовым источником жилищного права, а также с рекомендуемой учебной и научной литературой.

Методические указания:

Для выполнения тестов и ответов на вопросы необходимо тщательно изучить нормативную базу. Решение тестов необходимо начинать с определения правовой сущности поставленных вопросов.

Нормативные правовые акты:

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ // СПС Консультант Плюс.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 188-ФЗ
3. Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ
4. Семейный кодекс Российской Федерации» от 29.12.1995 № 223-ФЗ
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 № 51-ФЗ
6. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 26.01.1996 №
7. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть четвертая)» от 18.12.2006 № 230-ФЗ
8. Уголовный кодекс Российской Федерации» от 13.06.1996 № 63-ФЗ
9. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях» от 30.12.2001 № 195-ФЗ
10. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ
11. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»
12. Федеральный закон от 07.12.2011 N 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении»
13. Федеральный закон от 27.07.2010 N 190-ФЗ «О теплоснабжении»
14. Федеральный закон от 30.12.2004 N 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах» // «Собрание законодательства РФ»
15. Закон РФ от 04.07.1991 N 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»
16. Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Основные печатные и электронные издания:

1. Корнеева, И.Л. Жилищное право: учебник и практикум для среднего профессионального образования / И.Л. Корнеева. – 4-е изд., перераб. и доп. – Москва: Издательство Юрайт, 2024. – 411 с. – (Профессиональное образование). – ISBN 978-5-534- 16296-7. – Текст: электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. – URL: <https://urait.ru/bcode/537167>.

2. Николукин, С.В. Жилищное право: учебник и практикум для среднего профессионального образования / С.В. Николукин. – 2-е изд. – Москва : Издательство Юрайт, 2024. – 291 с. – (Профессиональное образование). – ISBN 978-5-534-18706-9. – Текст: электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. – URL: <https://urait.ru/bcode/545402>.

3. Аверьянова, М.И. Жилищное право: учебное пособие для среднего профессионального образования / М.И. Аверьянова. – Москва: Издательство Юрайт, 2024. – 218 с. – (Профессиональное образование). – ISBN 978-5-534-09183-0. – Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. – URL: <https://urait.ru/bcode/541082>.

Дополнительные источники

1. Крашенинников П.В. Жилищное право [Электронный ресурс] / П.В. Крашенинников. – Электрон. текстовые данные. – М.: Статут, 2022. – 384 с. – 978-5-8354-1214-3. – Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/52109.html>

2. Маслей С.Э. Жилищное право [Электронный ресурс]: сборник задач / С.Э. Маслей. – Электрон. текстовые данные. – Омск : Омский государственный университет им. Ф.М. Достоевского, 2023. – 92 с.

Примечание. При анализе рекомендуемой литературы следует учитывать, что приведенный перечень не является исчерпывающим.

Тема 1. Понятие жилищного права

Статья 40 Конституции Российской Федерации закрепляет право каждого гражданина России на жилище. Жилищный кодекс Российской Федерации устанавливает основные принципы прав российских граждан на свое жилище. Жилищное законодательство исходит из необходимости обеспечения условий для осуществления гражданами права на жилище.

Имеются следующие возможности для граждан реализовать свое право на жилище:

- безвозмездное предоставление жилых помещений по договору социального найма;
- предоставление жилых помещений в соответствии с договором коммерческого найма;
- приобретение в собственность жилых помещений посредством гражданско-правовых сделок (купли-продажи, мены, дарения, наследования), а также строительства.

Такими способами выполняется ч. 2 ст. 40 Конституции РФ о поощрении жилищного строительства и о создании условий для осуществления права граждан на жилище.

Гарантированное конституционное право на жилище связано с правом каждого, кто на законных основаниях находится на территории Российской Федерации, свободно передвигаться, выбирать место пребывания и жительства (ч. 1 ст. 27 Конституции РФ).

Это право может быть ограничено законом только если это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, а также обеспечения обороны и безопасности государства.

Кроме того, ст. 25 Конституции РФ указывает на то, что «жилище неприкосновенно» и что «никто не вправе проникать в жилище против воли проживающих в нем лиц», кроме особых случаев, таких как: спасение жизни граждан и их имущества, обеспечение их личной безопасности или общественной безопасности при аварийных ситуациях, стихийных бедствиях, катастрофах, массовых беспорядках или иных обстоятельствах чрезвычайного характера, а также в целях задержания лиц, подозреваемых в совершении преступления, пресечения совершаемого преступления или установления обстоятельств совершенного преступления либо произошедшего несчастного случая.

Также в ч. 4 ст. 3 ЖК РФ закреплен запрет на выселение из жилища или ограничение в праве пользования жилищем, в том числе, в праве получения коммунальных услуг. Исключения, могут быть установлены только федеральным законом.

При этом, определение жилищных прав закреплено в ст. 1 ЖК РФ, согласно которой под ними понимаются права, вытекающие из отношений, регулируемых жилищным законодательством.

В целом понятие «жилищное право» определяется как совокупность правовых норм, регулирующих жилищные отношения. При этом в подходе к исследованию жилищно-правовых отношений существует проблема определения сущности и места жилищного права в общей системе российского права. По этому поводу уже несколько десятилетий продолжается полемика между двумя группами ученых-юристов, одна из которых считает, что жилищное право является подотраслью гражданского права, а другая – самостоятельной отраслью в системе российского права.

Представляется, что с учетом объема нормативных правовых актов, регулирующих жилищные отношения, который, без сомнения, стал значительно больше не только объема нормативных актов всех подотраслей гражданского права, но и начал серьезно конкурировать с объемом нормативного материала самого гражданского права, жилищное право следует считать самостоятельной комплексной отраслью права, что подтверждается признанием Гражданским кодексом Российской Федерации самостоятельного существования жилищного законодательства.

Комплексный характер жилищного права заключается в том, что оно соединяет в себе не только нормы гражданско-правового характера (которых большинство), но и нормы публичных отраслей права, регулирующих либо непосредственно жилищные отношения, либо отношения, связанные с жильем. К таким отраслям относятся административное, земельное, экологическое, финансовое право.

Жилищное право как комплексное правовое образование характеризуется тем, что представляет собой определенное целостное правовое образование, что ему свойственны свои специфические предмет регулирования, принципы, общие (основные) положения, отдельные способы и приемы правового регулирования, т.е. специфический механизм, режим правового регулирования, что отличает его от смежных отраслей и комплексных правовых образований, и как комплексная отрасль оно имеет свою систему: правовые институты, нормы, которые регулируют соответствующие группы жилищных отношений.

Предметом жилищного права являются общественные отношения, которые в законодательстве и юридической литературе получили название «жилищные отношения». Это понятие является собирательным и охватывает различные виды отношений: по поводу управления и эксплуатации жилищного фонда, обеспечению его сохранности, учету нуждаемости в жилье

граждан и предоставлению жилых помещений, использования пригодных для постоянного проживания помещений и т.д.

В юридической науке даются разные классификации жилищных отношений. Федеральный законодатель, в свою очередь, в ст. 4 ЖК РФ закрепляет их перечень. Таким образом, жилищные отношения – это отношения с участием граждан, юридических лиц, органов государственной власти и местного самоуправления по поводу:

- возникновения, осуществления, изменения и прекращения права владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищного фонда;
- пользования жилыми помещениями частного жилищного фонда;
- пользования общим имуществом собственников помещений;
- отнесения помещений к числу жилых и исключения их из жилищного фонда;
- учета жилищного фонда;
- содержания и ремонта жилищного фонда;
- перепланировки и переустройства жилых помещений;
- управления многоквартирными домами;
- создания и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов;
- оказания коммунальных услуг;
- внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;
- контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам (ст. 4 ЖК РФ).

Правовая природа рассматриваемых отношений весьма разнообразна и подлежит определенной дифференциации по группам.

Первая группа отношений носит гражданско-правовой характер, поскольку и возникновение, и прекращение права пользования жилым помещением осуществляются на основании гражданско-правового договора (купли-продажи, мены, дарения, договора найма жилого помещения и т.д.) и, соответственно, регулируются гражданским законодательством, преимущественно ГК РФ.

Вторая группа относится частично к гражданско-правовым (срок, целевое назначение жилого помещения), частично – к административным правоотношениям. Отношения в третьей группе являются организационными и управленческими и во многом выполняют вспомогательную, служебную функцию по отношению к первым двум группам.

Метод правового регулирования представляет собой совокупность юридических свойств, способов и приемов воздействия со стороны государства на регулируемые общественные отношения.

Под методом жилищного права следует понимать способ регулирования жилищных правоотношений. Жилищное право в качестве отрасли, выделившейся из гражданского права и имеющей комплексный характер, использует как частноправовой метод регулирования, так и метод императивный, присущий тем отраслям права, действие норм которых распространяется на жилищные отношения.

Так, для отношений по поводу совершения сделок с жилыми помещениями используется гражданско-правовой метод, основанный на свободе и равенстве сторон, для отношений по поводу предоставления жилья используется в основном административно-правовой метод и т.д.

Под правовыми принципами (принципами права) понимаются основные начала, важнейшие положения правового регулирования общественных отношений. Принципы права пронизывают все отрасли права. Однако их действие в каждой отрасли, подотрасли или правовом институте проявляется по-разному, с учетом особенностей, свойственных соответствующим общественным отношениям.

Основными принципами жилищного права являются.

1. Принцип недопустимости произвольного лишения жилища – это важнейший конституционный принцип жилищного права, имеющий большое значение для реализации стабильного, устойчивого права на пользование жилищем (ст. 40 Конституции РФ, ст. 3 ЖК РФ). Он предполагает, что никто не может быть выселен из жилого помещения или ограничен в праве пользования им, в том числе в праве получения коммунальных услуг, иначе как по основаниям и в порядке, которые предусмотрены ЖК РФ.

2. Принцип доступности для граждан условий найма жилых помещений. Содержание данного принципа выражается в том, что гражданин может реализовать свое право на жилище различными способами: на основе договора социального найма, вступления в члены жилищного или жилищно-строительного кооператива либо путем вступления в различные гражданские правоотношения по приобретению жилья и др.

3. Принцип неприкосновенности жилища (ст. 25 Конституции РФ). Принципиальное значение имеет и то, что в ст. 25 Конституции РФ определен запрет на проникновение в жилище против воли проживающих в нем лиц иначе как в случаях, установленных федеральным законом, или на основании судебного решения.

Важно отметить, что запрет на проникновение в жилище означает не только вхождение в него вопреки воле проживающих в нем граждан. Данное положение устанавливает запрет на различные формы получения сведений о том, что происходит в жилище (например, установление прослушивающих устройств). При этом незаконное проникновение в жилое помещение образует уголовный состав (ст. 139 Уголовного кодекса Российской Федерации). Данный принцип получил развитие в ст. 3 ЖК РФ.

4. Принцип общедемократического, гуманистического отношения к гражданам – нанимателям и собственникам жилых помещений.

5. Принцип цивилизованного использования жилых помещений включает закрепленное в законе положение о предоставлении гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, как правило, отдельной квартиры на семью. Кроме того, наниматель может ставить вопрос о замене занимаемого им жилого помещения на другое меньшего размера. Также отменены ограничения при строительстве и приобретении гражданами в собственность жилых домов. Частная собственность теперь не ограничивается по количеству, размерам и стоимости.

6. Принцип неприкосновенности собственности, вытекающий из ст. 35 Конституции РФ о том, что «никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения». В соответствии с этим принципом гражданам – собственникам жилых помещений законодательством обеспечивается возможность стабильного осуществления права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им жилыми помещениями в соответствии с их назначением (ст. 288 ГК РФ), а членам семей собственников – возможность пользования этими помещениями на условиях, предусмотренных жилищным законодательством (ст. 292 ГК РФ).

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

Жилищные правоотношения – это общественные отношения, урегулированные нормами жилищного законодательства.

Часть 1 ст. 4 ЖК РФ закрепляет перечень жилищных отношений.

Так, жилищное законодательство регулирует отношения по поводу:

1. возникновения, осуществления, изменения, прекращения права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов;
2. пользования жилыми помещениями частного жилищного фонда;
3. пользования общим имуществом собственников помещений;
4. отнесения помещений к числу жилых помещений и исключения их из жилищного фонда;
5. учета жилищного фонда;
6. содержания и ремонта жилых помещений;
7. переустройства и перепланировки жилых помещений;
8. управления многоквартирными домами;
9. создания и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов;
10. предоставления коммунальных услуг;
11. внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе уплаты взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
12. формирования и использования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее – фонд капитального ремонта);
13. контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;
14. осуществления государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля;
15. ограничения повышения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги.

В юридической литературе до сих пор не сложилось четкого понимания того, что является объектом жилищных правоотношений.

В законодательстве ответ на этот вопрос найти гораздо проще. Согласно ч. 1 ст. 15 ЖК РФ единственным объектом жилищных правоотношений являются жилые помещения. К ним относятся жилые дома, части жилых домов, части квартир, комнаты.

Жилищное законодательство предъявляет к жилому помещению определенные требования: оно должно быть жилым, т.е. функционально предназначенным для проживания граждан круглогодично.

Это означает, что жилой дом, в котором находится жилое помещение, должен быть строением капитального типа. Так, «временки», вагончики жилыми помещениями не являются и в состав жилищного фонда не входят.

Субъекты правоотношений – это лица, участвующие в этих правоотношениях.

Субъектами жилищных правоотношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования (ч. 2 ст. 4 ЖК РФ).

Жилищные права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных ст. 10 ЖК РФ.

В Жилищном кодексе РФ перечислены юридические факты – жизненные обстоятельства, влекущие возникновение жилищных правоотношений. Аналогичные юридические факты влекут также изменение и прекращение жилищных правоотношений.

Юридические факты делятся на два вида: действия (зависят от воли субъектов правоотношений) и события (не зависят от воли правоотношений).

Действия, в свою очередь, делятся на правомерные и неправомерные.

Итак, жилищные права и обязанности возникают из следующих юридических фактов:

1. из договоров и иных сделок
2. из актов государственных органов и актов органов местного самоуправления, которые предусмотрены жилищным законодательством в качестве основания возникновения жилищных прав и обязанностей. Например, государственная регистрация права на жилое помещение, решение исполнительного органа государственной власти о предоставлении жилого помещения;
3. из судебных решений, установивших жилищные права и обязанности;
4. в результате приобретения в собственность жилых помещений по основаниям, допускаемым федеральным законом;
5. из членства в жилищных или жилищно-строительных кооперативах;
6. вследствие действий (бездействия) участников жилищных отношений или наступления событий.

Наконец, содержание жилищных правоотношений образуют взаимные права и обязанности субъектов (участников) правоотношений.

Тема 2. Жилищное законодательство

В соответствии со ст. 5 ЖК РФ жилищное законодательство представляет собой совокупность нормативно-правовых актов, с помощью которых регулируются жилищные правоотношения.

Источники жилищного права подразделяются на федеральные жилищные законы и иные принятые в соответствии с ними нормативные правовые акты, а также на законы и иные нормативные правовые акты субъектов федерации.

Рассмотрим первую группу источников жилищного права:

- нормы Конституции РФ устанавливают правовую основу жилищного законодательства: они определяют содержание других нормативных актов, регулирующих жилищные правоотношения.

Конституция РФ решает вопросы компетенции Российской Федерации и ее субъектов по жилищному и гражданскому законодательству.

В силу ст. 71 Конституции РФ гражданское законодательство относится к ведению Российской Федерации. Следовательно, регулирование части жилищных отношений, по своей природе относящихся к гражданско-правовым (право собственности на жилые помещения, договор жилищного найма, определение порядка организации и деятельности жилищно-строительных кооперативов и товариществ собственников жилья, а также основ их правового положения и др.), относится к ведению исключительно Российской Федерации.

При этом согласно п. «к» ст. 72 Конституции РФ жилищное законодательство является предметом совместного ведения федерации и её субъектов. Таким образом, следует исходить из того, что жилищные отношения могут регулироваться актами как Российской Федерации, так и её субъектов. Причем законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации не могут противоречить федеральным законам. Если между федеральным законом и иным актом, изданным в Российской Федерации, имеются противоречия, то действует федеральный закон (ч. 5 ст. 76 Конституции РФ).

До принятия федерального закона субъект федерации осуществляет собственное законодательное регулирование по соответствующему предмету совместного ведения. После принятия федерального закона законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации приводятся в соответствие с федеральным законом.

Законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации, в том числе по жилищным вопросам, не приведенные в соответствие с федеральным законом, применению не подлежат.

- федеральные законы:

- Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ, вступивший в силу с 1 марта 2005 г. Наряду с ЖК РФ на федеральном уровне жилищное законодательство представлено достаточно большим количеством нормативных правовых актов – законов и других нормативных актов, принятых в разное время и на разных уровнях (от законов до инструкций),

- Гражданский кодекс РФ.

В части первой ГК РФ (глава 18) регулируются право собственности и иные вещные права (права членов семьи собственника жилого помещения), дается понятие квартиры как объекта права собственности, указываются основные начала регламентации права собственности на объекты общего пользования многоквартирного дома и организации и деятельности товариществ собственников жилья.

Часть вторая ГК РФ содержит главу 35, посвященную договору найма жилого помещения и другим договорам, предметом которых могут стать жилые помещения, а также нормы, регулирующие особенности продажи жилых помещений.

Часть третья ГК РФ устанавливает особенности наследования жилых помещений.

- Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями, в котором устанавливаются основные принципы осуществления приватизации государственного и муниципального жилищных фондов, определяются права нанимателей и членов их семей при осуществлении приватизации жилья,

- Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» закрепляет обязательность и процедуру регистрации прав на жилые помещения,

- Градостроительный кодекс РФ определяет систему законодательства о градостроительстве, регулирует вопросы обеспечения права граждан на благоприятную среду

жизнедеятельности, на выбор места жительства при осуществлении градостроительной деятельности и т.д. Также вопросы застройки территорий городских и сельских поселений, устанавливает государственные градостроительные нормативы и правила, контроль за осуществлением градостроительной деятельности, а также ответственность за нарушение законодательства Российской Федерации о градостроительной деятельности,

- Кодекс РФ об административных правонарушениях содержит нормы о применении мер ответственности за административные правонарушения в области охраны жилищного фонда, например, правил пользования жилыми помещениями,
- Земельный кодекс РФ содержит нормы о землях поселений, то есть землях, используемых и предназначенных для строительства жилья.

На федеральном уровне жилищные отношения регулируются не только законодательными актами, но и указами Президента РФ и постановлениями Правительства РФ, ведомственными актами.

Также к источникам жилищного права относятся нормы международного права. Согласно Конституции РФ общепризнанные нормы и принципы международного права и международные договоры Российской Федерации являются составной частью правовой системы России. В Конституцию РФ вошли нормы о жилищных правах, заимствованные из Всеобщей декларации прав человека (1948) и Международного пакта об экономических, социальных и культурных правах (1966).

По общему правилу акты жилищного законодательства вступают в действие со дня их опубликования, если в самом акте не указан данный срок.

Акты жилищного законодательства не имеют обратной силы, т.е. применяются к тем правоотношениям, которые возникли после введения их в действие. Иногда им придается обратная сила, но только в случаях, прямо предусмотренных этим актом.

В жилищных отношениях, возникших до введения в действие акта жилищного законодательства, данный акт применяется к жилищным правам и обязанностям, возникшим после введения его в действие.

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

Согласно ст. 7 ЖК РФ 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).

В качестве примера можно привести возможность применения положений о проведении общего собрания собственников жилых помещений в многоквартирном доме к общему собранию членов жилищного кооператива, членов товарищества собственников жилья (ТСЖ).

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

В заключении темы обсудим вопрос значимости постановлений Пленума Верховного суда РФ в жилищной сфере. Разъяснения Пленума Верховного Суда РФ по вопросам применения действующего законодательства не могут быть обязательными для судов при рассмотрении ими конкретных дел и материалов.

В этой связи представляется необходимым определиться по вопросу о роли содержащихся в постановлениях Пленума Верховного Суда РФ разъяснений и их значении для практики федеральных судов общей юрисдикции.

Значимость этих разъяснений отмечена в Конституции Российской Федерации, а именно: в ст. 126 наряду с другими полномочиями Верховного Суда РФ указано на его полномочие давать разъяснения по вопросам судебной практики.

Как видно из приведенных разъяснений Пленума Верховного Суда РФ, их цель – не только обратить внимание судов на необходимость правильного толкования законов, но и обязать разрешать дела в точном соответствии с действующим федеральным законодательством, общепризнанными принципами и нормами международного права.

В этой связи представляется, что содержащиеся в постановлениях Пленума Верховного Суда РФ разъяснения по вопросам судебной практики обязательны для судов, поскольку такие разъяснения, основанные на требованиях закона, способствуют правильному толкованию и единообразному применению закона на всей территории Российской Федерации и помогают избежать судебных ошибок.

Нельзя не отметить и то, что значение разъяснений Пленума как эффективного средства оказания помощи судам в правильном применении законов все более возрастает ввиду существенного изменения и дополнения действующего законодательства, а также принятия Гражданского кодекса Российской Федерации, Уголовного кодекса Российской Федерации и других федеральных законов.

Следует подчеркнуть, что, хотя отдельные положения постановлений Пленума имеют характер не разъяснений, а рекомендаций соответствующим судам (например, усилить надзор за правильным применением законодательства нижестоящими судами либо повысить внимание к выявлению и устранению причин правонарушений и условий, способствовавших их совершению, и т. д.), такого рода рекомендации также обязательны для судов, поскольку в соответствии со ст. 126 Конституции Российской Федерации на Верховный Суд РФ возложена обязанность по осуществлению судебного надзора за деятельностью судов общей юрисдикции.

Тема 3. Жилищный фонд РФ

В жилищный фонд РФ входят все жилые помещения независимо от форм собственности, в том числе жилые дома, квартиры, служебные жилые помещения, общежития, гостиницы, дома маневренного фонда, жилые помещения из фондов жилья для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, специальные дома для престарелых, дома-интернаты для инвалидов, а также иные жилые помещения, пригодные для проживания.

Жилищные фонды различают по порядку формирования, целевому назначению, правилам использования и другим элементам.

Жилищный фонд в ст. 19 ЖК РФ классифицирован по двум основаниям: форме собственности и целям использования.

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

- частный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и юридических лиц, который включает:
 - жилищный фонд, находящийся в собственности граждан: индивидуальные дома, приватизированные, построенные и приобретенные квартиры и жилые дома, квартиры в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов с полностью выплаченным паевым взносом, комнаты, квартиры и жилые дома, приобретенные в собственность гражданами на иных основаниях, предусмотренных законодательством,
 - жилищный фонд, находящийся в собственности юридических лиц, в том числе жилищных и жилищно-строительных кооперативов с не полностью выплаченным паевым взносом, жилищный фонд, принадлежащий общественным организациям и т.д.;
- государственный жилищный фонд, в котором можно выделить:
 - жилищный фонд Российской Федерации – совокупность жилых помещений, состоящих в собственности Российской Федерации и находящихся в хозяйственном ведении или оперативном управлении государственных предприятий или учреждений, относящихся к федеральной государственной собственности,
 - жилищный фонд субъектов Российской Федерации – совокупность жилых помещений, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации или в хозяйственном ведении или оперативном управлении государственных предприятий или учреждений, созданных субъектами Российской Федерации;
- муниципальный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям, а также закрепленных за муниципальными предприятиями и учреждениями на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

В части 2 ст. 19 ЖК РФ жилищный фонд в зависимости от целей использования классифицирован:

1. на жилищный фонд социального использования;
2. специализированный жилищный фонд;
3. индивидуальный жилищный фонд;
4. жилищный фонд коммерческого использования.

Далее подробнее остановимся на рассмотрении особенностей каждого из указанных видов жилищного фонда.

Жилищный фонд социального использования – это совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, а также предоставляемых гражданам по договорам найма жилищного фонда социального использования жилых помещений государственного, муниципального и частного жилищных фондов.

Согласно п. 1 ст. 672 ГК РФ в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования жилые помещения предоставляются гражданам по договору социального найма жилого помещения. Договор социального найма жилого помещения является разновидностью договора найма жилого помещения, предусмотренного ст. 671 ГК РФ, согласно ч. 1 которой по договору найма жилого помещения одна сторона – собственник жилого

помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) – обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

При этом в силу ч. 1 ст. 60 ЖК РФ по договору социального найма жилого помещения одна сторона – собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда (действующие от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне – гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных ЖК РФ.

По договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования одна сторона – наймодатель, которым выступает орган государственной власти, орган местного самоуправления, уполномоченные выступать соответственно от имени Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования в качестве собственника жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, либо уполномоченная указанным органом организация, либо организация, являющаяся собственником жилого помещения частного жилищного фонда или уполномоченная собственником такого жилого помещения, обязуется передать другой стороне – нанимателю, которым выступает гражданин, признанный нуждающимся в жилых помещениях либо в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, жилое помещение во владение и пользование для проживания в нем на условиях, установленных ЖК РФ.

Данное определение сформулировано на основании ч. 1 ст. 91.1, 91.2, 91.3 ЖК РФ.

В силу ст. 91.5 ЖК РФ предметом договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования может быть жилое помещение в наемном доме социального использования, за исключением комнат (части квартиры), или являющийся наемным домом социального использования жилой дом.

Специализированный жилищный фонд – это совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам раздела IV «Специализированный жилищный фонд» ЖК РФ жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов.

В специализированный жилищный фонд входят: служебные жилые помещения, жилые помещения, расположенные в общежитиях, маневренном фонде, в домах системы социального обслуживания населения, жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев, фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами, отделов социальной защиты отдельных категорий граждан и для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

Индивидуальный жилищный фонд – это совокупность жилых помещений частного жилищного фонда, которые используются гражданами

- собственниками таких помещений для своего проживания, проживания членов своей семьи и (или) проживания иных граждан на условиях безвозмездного пользования, а также юридическими лицами
- собственниками таких помещений для проживания граждан на также на условиях безвозмездного пользования. Иными словами, индивидуальный жилищный фонд не может использоваться для извлечения прибыли.

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

Жилищный фонд коммерческого использования может принадлежать на праве собственности как частным лицам, так и публичным образованиям. В отличие от индивидуального жилищного фонда жилые помещения в фонде коммерческого использования используются для извлечения прибыли путем заключения договоров возмездного пользования. К такому жилищному фонду относятся, например, гостиницы, отели и др.

Следует отметить, что в ЖК РФ о жилищном фонде коммерческого использования только упоминается, т.е. детально он не регламентируется в отличие, например, от жилищного фонда социального использования либо специализированного жилищного фонда.

Согласно ч. 4 ст. 19 ЖК РФ жилищный фонд подлежит государственному учету в порядке, определенном постановлением Правительства РФ от 13.10.1997 № 1301 «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации». 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.

Государственный учет жилищного фонда в Российской Федерации включает технический, официальный статистический и бухгалтерский учет.

Технический учет жилищного фонда осуществляют специализированные государственные и муниципальные организации технической инвентаризации – унитарные предприятия, службы, управления, центры, бюро (БТИ). Проводится такой учет независимо от принадлежности жилищного фонда. БТИ осуществляют техническую инвентаризацию жилищного фонда, оценку и переоценку жилых строений и жилых помещений, в том числе для целей налогообложения, информационное и консультационное обслуживание и иную деятельность, связанную с государственным учетом жилищного фонда. Согласно ч. 5 ст. 19 ЖК РФ проведение технического учета жилищного фонда предусматривает, в том числе, техническую инвентаризацию и техническую паспортизацию жилых помещений (с оформлением технических паспортов жилых помещений – документов, содержащих техническую и иную информацию о жилых помещениях, связанную с обеспечением соответствия жилых помещений установленным требованиям).

Официальный статистический учет жилищного фонда осуществляется Федеральной службой государственной статистики и ее территориальными органами на основе обобщения форм федерального государственного статистического наблюдения за жилищным фондом, представленных БТИ, с периодичностью и в сроки, определяемые в ежегодных федеральных программах статистических работ.

Показатели технического учета жилищного фонда должны соответствовать показателям официального статистического учета.

Бухгалтерский учет жилищного фонда производится в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и иными нормативными правовыми актами.

Тема 4. Перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое

Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение допускается с учетом требований ЖК РФ и законодательства о градостроительной деятельности (ст. 22 ЖК РФ).

В первую очередь необходимо рассмотреть условия перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение.

Перевод жилого помещения в нежилое помещение не допускается (ч. 2 ст. 22 ЖК РФ), если:

1) доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, либо отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению (иными словами, нет отдельного входа в помещение, и отсутствует техническая возможность его оборудовать);

2) переводимое помещение является частью жилого помещения (например, нельзя перевести в нежилое помещение одну-две комнаты в коммунальной квартире, оставив остальные комнаты жилыми помещениями. Необходимо переводить в нежилое помещение полностью всю квартиру);

3) переводимое помещение используется собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания;

4) право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц (например, помещение является предметом ипотеки, договора аренды и т.д.).

Кроме того, при переводе квартиры, расположенной в многоквартирном доме, в нежилое помещение действуют дополнительные ограничения — такой перевод допускается только в случаях, если квартира расположена на первом этаже многоквартирного дома либо выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми.

При этом квартиры, расположенные выше первого этажа, можно перевести в нежилые помещения только при наличии отдельного входа либо технической возможности его оборудовать.

Перевод нежилого помещения в жилое помещение не допускается (ч. 4 ст. 22 ЖК РФ), когда:

1. помещение не отвечает установленным требованиям или отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям;

2. право собственности на такое помещение обременено правами каких-либо лиц (например, помещение является предметом ипотеки, договора аренды и т.д.).

Также не предусмотрен перевод жилого помещения в наемном доме социального использования в нежилое помещение.

Перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое осуществляется органами местного самоуправления (п. 1 ст. 23 ЖК РФ). Причем они могут издать положения о создании специальной комиссии по рассмотрению вопросов о переводе жилых помещений в нежилые (межведомственные комиссии).

Подписывать заявление о переводе жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое имеет право только собственник помещения или уполномоченное им лицо.

Собственник помещения или уполномоченное им лицо (заявитель) для перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое обращается в орган, осуществляющий перевод помещений, по месту нахождения переводимого помещения, непосредственно либо через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг² (далее – многофункциональный центр), и представляет документы, предусмотренные ч. 2 ст. 23 ЖК РФ:

1) мотивированное заявление о переводе помещения.

Заинтересованное лицо (с указанием всех сведений о себе) должно привести аргументы, подтверждающие необходимость решения хозяйственных, материально-бытовых, иных вопросов только путем перевода помещения из одной категории в другую.

Также необходимо указать о цели использования этого помещения после перевода. Это обусловлено тем, что в одном многоквартирном доме можно использовать помещение в качестве нежилого для определенных целей, а в другом доме для этих же целей использовать помещение нельзя. В разных домах разные технические и иные возможности использования помещений в качестве нежилых. Например, для продовольственного магазина необходимы промышленные холодильные установки, а к размещению магазина одежды предъявляются совсем иные требования. Если помещение используется под предприятие общественного питания, которое потребляет большое количество электроэнергии, то нужны промышленные холодильные установки, вентиляция большей мощности, а такую нагрузку может выдержать оборудование не каждого жилого помещения. В связи с этим важным элементом при переводе жилого помещения в нежилое в многоквартирных домах является цель использования нежилого помещения после его перевода;

2) правоустанавливающие документы на переводимое помещение (подлинник или копии, удостоверенные в нотариальном порядке): договоры передачи помещений в собственность, дарения, купли-продажи, свидетельство о праве наследства на помещения (со свидетельством о государственной регистрации права собственности, которое по сути является правоподтверждающим документом) и т.д.;

3) план переводимого помещения с его техническим описанием (в случае, если переводимое помещение является жилым, технический паспорт такого помещения), который составляется специализированными государственными и муниципальными организациями технической инвентаризации (БТИ);

4) поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение, составляемый также специализированными государственными и муниципальными организациями технической инвентаризации (БТИ);

5) проект переустройства или перепланировки, если для использования помещения в качестве жилого или нежилого помещения требуется проведение его переустройства, и (или) перепланировки, и (или) иных работ.

При этом заявитель имеет право не представлять план переводимого помещения с его техническим описанием и поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение, а также в случае, если право на переводимое помещение зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, то и правоустанавливающие документы на переводимое помещение.

Орган, осуществляющий перевод помещений, запрашивает указанные документы (их копии или содержащиеся в них сведения), если они не были представлены заявителем по собственной инициативе, в соответствующих органах и организациях. Государственные органы,

органы местного самоуправления и подведомственные государственным органам или органам местного самоуправления организации, в распоряжении которых находятся указанные документы, обязаны направить в порядке межведомственного информационного взаимодействия в орган, осуществляющий перевод помещений, запрошенные ими сведения и документы. Запрошенные сведения и документы могут представляться на бумажном носителе, в форме электронного документа либо в виде заверенных уполномоченным лицом копий запрошенных документов, в том числе в форме электронного документа.

Перечень документов, представляемых для перевода помещения, является исчерпывающим, поэтому орган местного самоуправления, осуществляющий процедуру перевода помещений, не вправе требовать других документов, кроме указанных в ст. 23 ЖК РФ.

Порядок перевода помещений предусмотрен в ст. 23 ЖК РФ.

Не позднее чем через 45 дней со дня представления заявителем документов органом, осуществляющим процедуру перевода помещений, должно быть принято решение о переводе или об отказе в переводе помещения. Если документы представлены через многофункциональный центр, то срок принятия решения о переводе или об отказе в переводе помещения исчисляется со дня передачи многофункциональным центром таких документов в орган, осуществляющий процедуру перевода помещений.

Это решение не позднее чем через 3 рабочих дня доводится до сведения заявителя путем выдачи или направления по почте уведомления о переводе (отказе в переводе) жилого помещения в нежилое. Если же заявления о переводе помещения подавалось через многофункциональный центр, то уведомление направляется в многофункциональный центр, если иной способ его получения не указан заявителем.

Форма указанного уведомления утверждена постановлением Правительства РФ от 10.08.2005 № 502 «Об утверждении формы уведомления о переводе (отказе в переводе) жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) помещение».

Кроме того, орган, осуществляющий перевод помещений, принятое решение доводит до сведения собственников помещений, примыкающих к помещению, в отношении которого принято решение о переводе.

Получение уведомления подтверждает, что перевод помещения закончен, и его можно использовать в качестве нежилого (либо, напротив, жилого). Однако из этого правила есть исключение. Если для использования помещения в качестве нежилого требуются его переустройство, перепланировка и (или) иные работы, уведомление является основанием для проведения этих работ. Завершение переустройства и (или) перепланировки, либо иных работ подтверждается актом приемочной комиссии, сформированной органом, осуществляющим перевод помещений. Акт приемочной комиссии подтверждает завершение переустройства и (или) перепланировки и должен быть направлен органом, осуществляющим перевод помещений, в орган или организацию, осуществляющие государственный учет объектов недвижимого имущества в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Акт приемочной комиссии подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования переведенного помещения в качестве жилого или нежилого помещения.

В статье 24 ЖК РФ предусмотрены случаи, при которых возможен отказ в переводе жилого помещения в нежилое или нежилого помещения в жилое:

1) непредставление необходимых для перевода документов, обязанность по представлению которых возложена на заявителя;

2) поступление в орган, осуществляющий перевод помещений, ответа органа государственной власти, органа местного самоуправления либо подведомственного органу государственной власти или органу местного самоуправления организации на межведомственный запрос, свидетельствующего об отсутствии документа и (или) информации, необходимых для перевода помещения, если такой документ не представлен заявителем по собственной инициативе.

Отказ в переводе помещения по указанному основанию допускается в случае, если орган, осуществляющий перевод помещений, после получения указанного ответа уведомил заявителя о получении такого ответа, предложил заявителю представить документ и (или) информацию, необходимые для перевода помещения, и не получил от заявителя такой документ и (или) информацию в течение 15 рабочих дней со дня направления уведомления;

3) представление документов в ненадлежащий орган. Неясно, однако, о каком ненадлежащем органе идет речь, если в муниципальном образовании один орган местного самоуправления;

4) несоблюдение условий перевода помещения, закрепленных в ст. 22 ЖК РФ;

5) несоответствие проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства (ст. 22 ЖК РФ), в частности, из-за отсутствия технических возможностей осуществления такого переустройства и (или) перепланировки.

Перечень оснований для отказа в переводе жилого или нежилого помещения является исчерпывающим.

Решение об отказе в переводе помещения должно содержать основания отказа. Решение выдается или направляется заявителю не позднее чем через 3 рабочих дня с момента принятия такого решения и может быть обжаловано заявителем в суде.

Тема 5. Переустройство и перепланировка жилого помещения

Понятие переустройства и перепланировки закреплено в ст. 25 ЖК РФ.

Итак, переустройство жилого помещения – установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Переустройство жилых помещений может включать:

1. установку новых и перестановку существующих газовых приборов с прокладкой дополнительных подводящих сетей;
2. установку бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов;
3. замену и (или) установку дополнительного оборудования (инженерного, технологического) с увеличением энерго-, водопотребления и (или) с заменой существующих или прокладкой дополнительных подводящих сетей (для нежилых помещений).

Перепланировка жилого помещения – это изменение конфигурации жилого помещения, требующее внесения изменения в его технический паспорт. Перепланировка проводится с сохранением функционального назначения помещений.

Перепланировка жилых помещений может включать в себя мероприятия, при которых производятся незначительные изменения планировки помещения, в том числе не затрагива-

ется целостность несущих стен жилого помещения: перенос, разборку межкомнатных перегородок, устройство проемов в межкомнатных перегородках и новых перегородок без увеличения нагрузок на перекрытия, заделку дверных проемов в перегородках и несущих стенах и др.

Также в перепланировку жилых помещений могут входить мероприятия, при которых производятся существенные изменения конфигурации жилого помещения, в том числе затрагиваются несущие стены жилого помещения: устройство (перенос) уборных и ванных комнат; демонтаж перегородок, устройство проемов в перегородках, ограждающих газифицированные помещения; устройство несущих стен и проемов в перекрытиях (при объединении по вертикали) с устройством внутренних лестниц; устройство или изменение конструкций перекрытий, проводимые в порядке ремонта (замены) существующих; устройство проемов в несущих стенах и межквартирных перегородках; заделка самовольно выполненных проемов в несущих стенах и перекрытиях; строительно-монтажные работы по изготовлению полов и (или) изменению конструкции полов; объединение лоджий с внутренними помещениями; разборка (полная, частичная) ненесущих перегородок, воспринимающих дополнительную сверхнормативную нагрузку перекрытия (разгружающие), и др.

Возможно осуществление ряда работ без оформления проектной и разрешительной документации:

- косметический ремонт помещений, в том числе с заменой наружных столярных элементов без изменения рисунка и цвета;
- устройство (разборка) встроенной мебели: шкафов, антресолей (не образующих самостоятельных помещений, площадь которых подлежит техническому учету);
- замена (без перестановки) инженерного оборудования аналогичным по параметрам и техническому устройству.

Также относятся к переустройству и (или) перепланировке жилых помещений в многоквартирных домах работы, производство которых связано с передачей в пользование части общего имущества и (или) затрагивает архитектурный облик многоквартирного дома:

1. создание входов, изменение входов и тамбуров с устройством крылец (лестниц в цокольные и подвальные помещения), не предусматривающее присоединение дополнительного земельного участка;
2. создание, ликвидация, изменение формы оконных и дверных проемов во внешних ограждающих конструкциях (стенах, крышах);
3. создание входов (лестниц, крылец и других площадок) в подвальные либо цокольные помещения или на первые этажи зданий в пределах габаритов земельного участка, относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;
4. установка наружных технических средств на фасаде, обеспечивающих беспрепятственное передвижение маломобильных групп населения: выжимных телескопических лифтов, двухрядных поручней и т.д., лестниц за границей наружных стен здания;
5. устройство лоджий и террас на первых этажах и др.

Не допускаются переустройство и перепланировка, при которых:

- нарушается прочность или разрушаются несущие конструкции здания;
- нарушается работа инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования;
- ухудшается сохранность и внешний вид фасадов;
- нарушаются противопожарные устройства;

- ухудшаются условия эксплуатации дома и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры, и др.

Согласно ч. 1 ст. 26 ЖК РФ переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения.

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

1) заявление о переустройстве и (или) перепланировке. Форма такого заявления утверждена постановлением Правительства РФ от 28.04.2005 № 266 «Об утверждении формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения». В заявлении должны быть изложены цели предстоящих работ, конкретные виды переустройства и перепланировки, организационно-правовая форма подрядчика, а также сроки начала и завершения работ;

2) правоустанавливающие документы на жилое помещение в оригиналах либо нотариально удостоверенных копиях. Это договоры передачи помещений в собственность, договоры купли-продажи, дарения, свидетельство о праве наследства на помещение (вместе со свидетельством о государственной регистрации право собственности) и др.;

3) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения. Если предусматриваются только мероприятия (работы), для которых достаточно эскизов, то они выполняются на копиях поэтажных планов. Если планируемые мероприятия (работы) требуют разработки и согласования проектов, то они должны разрабатываться проектными организациями, являющимися членами соответствующих саморегулируемых организаций;

4) технический паспорт жилого помещения;

5) согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих), занимающих переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма (в случае, если заявителем является уполномоченный наймодателем наниматель переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения по договору социального найма). В случае если заявителем является собственник жилого помещения, согласия членов семьи не требуется. Если жилое помещение находится в общей собственности, необходимо согласие всех собственников;

6) когда жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры, требуется заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

Этот перечень документов является исчерпывающим, и в соответствии с ч. 3 ст. 26 ЖК РФ орган, осуществляющий согласование переустройства и перепланировки, не вправе требовать других документов.

Более того, согласно п. 2.1 ст. 26 ЖК РФ заявитель вправе не представлять технический паспорт жилого помещения и заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры, а также правоустанавливающие документы на жилое помещение, если право собственности на него зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое

имущество и сделок с ним. Орган, осуществляющий согласование, запрашивает указанные документы (их копии или содержащиеся в них сведения), если они не были представлены заявителем по собственной инициативе, в соответствующих государственных органах, органах местного самоуправления и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях. Органы и организации, в распоряжении которых находятся такие документы, обязаны направить в орган, осуществляющий согласование, запрошенные документы (их копии или содержащиеся в них сведения) на бумажном носителе, в форме электронного документа либо в виде заверенных уполномоченным лицом копий запрошенных документов, в том числе в форме электронного документа.

Когда переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или)

перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 40 ЖК РФ).

Изменение размера общего имущества в коммунальной квартире возможно только с согласия всех собственников комнат в данной квартире путем ее переустройства и (или) перепланировки (ст. 41 ЖК РФ).

О принятии документов заявителю выдается расписка в получении документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим согласование. В случае представления документов через многофункциональный центр расписка выдается указанным многофункциональным центром.

Решение о согласовании или об отказе в согласовании перепланировки или переустройства должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных представленных документов не позднее чем через 45 дней со дня представления документов, обязанность по представлению которых возложена на заявителя. Если документы представлены через многофункциональный центр, то срок принятия решения о согласовании или об отказе в согласовании исчисляется со дня передачи многофункциональным центром таких документов в орган, осуществляющий согласование.

Орган, осуществляющий согласование, не позднее чем через 3 рабочих дня со дня принятия решения о согласовании выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, документ, подтверждающий принятие такого решения (см. постановление Правительства РФ от 28.04.2005 № 266 «Об утверждении формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения»). Если заявление о переустройстве и (или) перепланировке подавалось через многофункциональный центр, то документ, подтверждающий принятие решения, направляется в многофункциональный центр, если иной способ его получения не указан заявителем.

Документ, подтверждающий принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, является основанием проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

Далее производятся работы по переустройству и (или) перепланировке.

Начало разрешенных работ по переустройству помещений в жилом доме подлежит регистрации организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом, в журнале по форме, установленной органом, осуществляющим согласование переустройства и (или) перепланировки.

Одновременно устанавливаются дата окончания работ, порядок и условия вывоза строительного мусора. О факте начала производства работ организация, осуществляющая управление многоквартирным домом, сообщает в орган, осуществляющий согласование переустройства и (или) перепланировки, которому поручен контроль за ходом работ.

На основании ст. 28 ЖК РФ завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии. Такой акт приемочной комиссии направляется органом, осуществляющим согласование, в орган или организацию, осуществляющие государственный учет объектов недвижимого имущества в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». Таким органом согласно ст. 3 указанного закона является федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастрового учета и ведения государственного кадастра недвижимости. Это Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

В статье 27 ЖК РФ предусматриваются основания отказа в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения: непредставление документов и представление документов в ненадлежащий орган.

1) непредставление необходимых для согласования перепланировки и (или) переустройства документов, обязанность по представлению которых возложена на заявителя;

2) поступление в орган, осуществляющий перевод помещений, ответа органа государственной власти, органа местного самоуправления либо подведомственной органу государственной власти или органу местного самоуправления организации на межведомственный запрос, свидетельствующего об отсутствии документа и (или) информации, необходимых для согласования перепланировки и (или) переустройства, если такой документ не представлен заявителем по собственной инициативе. Отказ в согласовании перепланировки и (или) переустройства помещения по указанному основанию допускается в случае, если орган, осуществляющий согласования перепланировки и (или) переустройства помещений, после получения указанного ответа уведомил заявителя о получении такого ответа, предложил заявителю представить документ и (или) информацию, необходимые для согласования перепланировки и (или) переустройства, и не получил от заявителя такой документ и (или) информацию в течение пятнадцати рабочих дней со дня направления уведомления;

3) представление документов в ненадлежащий орган.

4) несоответствие проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения установленным требованиям.

Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные ч. 1 ст. 27 ЖК РФ. Решение выдается или направляется заявителю не позднее чем через 3 рабочих дня со дня его принятия и может быть обжаловано заявителем в суд.

Самовольными являются переустройство и (или) перепланировка, проведенные в отсутствие согласования и (или) с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки.

Условно последствия самовольного переустройства и (или) перепланировки можно разделить на гражданско-правовые и административно-правовые.

К гражданско-правовым последствиям представляется возможным отнести следующие последствия. В п. 3 ст. 29 ЖК РФ указывается, что собственник жилого помещения, которое

было самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель такого жилого помещения по договору социального найма обязаны привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование.

При этом если в установленный срок соответствующее жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние, орган, осуществляющий согласование, подает иск в суд, который принимает решение:

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

В силу п. 2 ст. 8.1 ГК РФ права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом. Следовательно, до момента государственной регистрации прав на жилое помещение нового собственника, в том числе на момент проведения торгов, предыдущий собственник обладает правом собственности на указанное жилое помещение и выселен из него быть не может. Данная позиция подтверждается судебной практикой.

Важно отметить следующее обстоятельство: на основании решения суда жилое помещение может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью. Решение суд выносит на основании искового заявления о сохранении помещения в перепланированном (переустроенном) состоянии, поданного собственником или нанимателем.

Часть 2 ст. 29 ЖК РФ устанавливает, что самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее жилое помещение лицо несет предусмотренную законодательством ответственность.

Привлечение к административной ответственности можно отнести к административно-правовым последствиям самовольного переустройства и(или) перепланировки.

Так, согласно ст. 7.21 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ)¹ порча жилых домов, жилых помещений, а равно порча их оборудования, самовольные переустройство и (или) перепланировка жилых домов и (или) жилых помещений либо использование их не по назначению влечет предупреждение или наложение административного штрафа.

К административной ответственности собственника или нанимателя жилого помещения согласно ст. 23.55 КоАП РФ могут привлекать главные государственные жилищные инспекторы субъектов Российской Федерации, их заместители, а также главные государственные жилищные инспекторы субъектов Российской Федерации по городам, районам, их заместители. Государственная жилищная инспекция уполномочена рассматривать данные

факты правонарушений и принимать решение о возможности привлечения виновного к административной ответственности.

Следует отметить, что привлечение лица, осуществившего самовольную перепланировку и (или) переустройство, к административной ответственности не означает, что гражданско-правовые последствия для него не наступят. Обе группы последствий применяются одновременно.

Тема 6. Правовые основания пользования жилыми помещениями.

Право собственности и другие вещные права на жилые помещения

Право пользования жилыми помещениями возникает на основании сделок – права собственности (купля-продажа, мена, дарение), решений органов власти, действий самих участников жилищных правоотношений.

Обсуждение правовых оснований пользования жилыми помещениями начнем с полномочий собственника.

Содержание права собственности на жилое помещение заключается в том, что на основании п. 1 ст. 288 ГК РФ, п. 1 ст. 30 ЖК РФ собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением.

Под правомочием владения понимается основанная на законе (юридически обеспеченная) возможность иметь у себя данное имущество, содержать его в собственном хозяйстве (числить на балансе и т.п.).

Правомочие пользования – основанная на законе возможность эксплуатации, хозяйственного или другого использования имущества путем извлечения из него полезных свойств, его потребления (для производственных или личных нужд) (ч. 3 п. 1 ст. 2 ГК РФ).

Правомочие пользования тесно связано с правомочием владения, ибо собственник может пользоваться своим имуществом только при условии одновременного владения им.

Правомочие распоряжения – это юридически обеспеченная возможность определить судьбу вещи путем совершения юридических актов в отношении этой вещи.

Во-вторых, собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, а также риск случайной гибели или повреждения своего имущества самостоятельно, если иное не предусмотрено законом или договором.

Итак, можно выделить следующие права собственника жилого помещения:

- по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц (например, уничтожать, выбрасывать вещь);
- отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- оставаясь собственником, передавать права владения и пользования жилым помещением:
 - членам своей семьи,
 - гражданам (на основании договоров найма, безвозмездного пользования),
 - юридическим лицам (на основании договора аренды),
 - отдавать имущество в залог, передавать в виде вклада в хозяйственное общество или товарищество и обременять его другими способами.

Обязанности собственника жилого помещения:

1. осуществлять правомочия владения, пользования и распоряжения жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены ЖК РФ. Права собственности на жилое помещение ограничены прежде всего его назначением. Так, собственник должен использовать жилое помещение только для проживания граждан (ст. 17 ЖК РФ, ст. 288 ГК РФ);
2. нести бремя содержания жилого помещения — расходы на текущий и капитальный ремонт, оплату коммунальных услуг;
3. поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним;
4. соблюдать права и законные интересы соседей;
5. соблюдать правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Право собственности носит бессрочный характер. Права всех собственников защищаются равным образом.

При рассмотрении оснований возникновения прав пользования жилыми помещениями у лиц, не являющихся собственниками, мы можем сделать вывод о том, что именно у этих категорий граждан возникает право пользования жилыми помещениями:

- лица, пользующиеся жилыми помещениями в качестве членов семьи собственника (ст. 292 ГК РФ; ст. 31 ЖК РФ);

- бывшие члены семьи собственника в тех случаях, когда законодатель сохраняет за ними право пользования жилыми помещениями (ст. 31 ЖК РФ; ст. 19 Федерального закона «О введении в действие ЖК РФ»);
- лица, пользующиеся жилыми помещениями на основании завещательного отказа;
- лица, являющиеся членами жилищных кооперативов, и проживающих в жилых помещениях, принадлежащих кооперативам до выплаты паевого взноса.

Объем прав членов кооператива в целом идентичен объему прав лиц, пользующихся жилым помещением в качестве нанимателя по договору социального найма. Для удобства рассмотрения совокупности прав члена кооператива в отношении жилого помещения выделим среди них:

- право пользования жилым помещением по его назначению (проживание в жилом помещении);
- право вселения в жилое помещение лиц в качестве членов семьи;
- право на заключение договоров, направленных на пользование жилым помещением другими лицами (аренда, наем и др.);
- право на вселение временных жильцов;
- право на раздел жилого помещения между лицами, имеющими право на пай.

Право на пользование жилым помещением возникает с момента предоставления жилого помещения члену кооператива. Основанием для вселения члена кооператива в жилое помещение является решение общего собрания кооператива о предоставлении члену кооператива жилого помещения в соответствии с паевым взносом (п. 1 ст. 124 ЖК РФ).

Член кооператива вправе пользоваться жилым помещением в соответствии с его назначением, предусмотренным п. 1 ст. 17 ЖК РФ.

Прочие вопросы статуса члена кооператива будут рассмотрены в следующих темах нашего курса.

Права пользования на жилое помещение членов семьи собственника жилого помещения возникают у лиц, вселенных собственником жилого помещения в жилое помещение в качестве членов своей семьи. Законодатель устанавливает примерный перечень лиц, которые могут быть вселены в жилое помещение в качестве членов семьи собственника. Прежде всего к данной категории относятся лица установленной степени родства в отношении собственника жилого помещения в соответствии с семейным законодательством (родители, дети, супруги, иные родственники).

Собственник вправе вселить в свое жилое помещение в качестве членов семьи и иных лиц, даже если отсутствуют с ними родственные связи, например, нетрудоспособных иждивенцев (как собственника, так и уже вселенных членов его семьи). Допускается вселение в качестве членов семьи и иных граждан (например, лиц, проживающих совместно с собственником без регистрации брака).

Члены семьи собственника, приобретая право пользования жилым помещением, не вправе распоряжаться жилым помещением и вселять в данное жилое помещение других лиц.

В соответствии с п. 4 ст. 31 ЖК РФ в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи. Это означает, что бывшие члены семьи собственника утрачивают право пользования жилым помещением и должны освободить его (ч. 1 ст. 35 ЖК РФ). В противном случае собственник жилого помещения вправе требовать их выселения в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Договор найма жилого помещения регулируется в ГК РФ главой 35. В статье 671 ГК РФ содержится понятие договора найма жилого помещения, определены его условия.

По договору найма жилого помещения одна сторона – собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) – обязуется предоставить за плату другой стороне (нанимателю) жилое помещение во владение и пользования для проживания в нем.

Договор социального найма.

Договор социального найма жилого помещения предусмотрен ст. 672 ГК РФ, регулируется нормами ЖК РФ.

По договору социального найма жилые помещения предоставляются исключительно их жилищного фонда социального использования, который может принадлежать на праве собственности муниципальным образованиям или находится в государственной собственности. Кроме того, предоставление жилых помещений по договору социального найма жилого помещения осуществляется лишь определенным категориям населения (малоимущие и некоторые иные категории граждан), причем при наличии критериев нуждаемости и в порядке очереди, а также установленным нормам. Соответственно, применительно к этому договору существуют специфические права, обязанности, ответственность сторон, основания расторжения договора, регулируемые жилищным законодательством. Нормы ГК РФ применяются к договору социального найма ограниченно.

Договор социального найма является бессрчным (п.2 ст.60 ЖК РФ).

Договор социального найма жилого помещения по инициативе нанимателя и членов его семьи (при их письменном согласии – ст. 83 ЖК РФ) может быть расторгнут в любое время без предварительного предупреждения. Этот договор также прекращается в связи с выездом

нанимателя и членом его семьи в другое место жительства – со дня выезда. При выезде нанимателя и членов его семьи в другое место жительства договор социального найма жилого помещения продолжает действовать в отношении оставшихся членов семьи.

Временное отсутствие, при выполнении обязанностей по договору, не влечёт за собой прекращение договора социального найма – ст. 71 ЖК РФ.

Расторжение договора социального найма возможно и по инициативе наймодателя - ЖК РФ предусмотрен ряд оснований для подобных случаев.

Случаи, когда допускается расторжение договора социального найма жилого помещения в судебном порядке по требованию наймодателя, закреплены в ч. 4 ст. 83 ЖК РФ. К таким случаям относится, в частности, невнесение нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более 6 месяцев (п. 1 ч. 4 ст. 83 ЖК РФ). В указанном случае наниматель и члены его семьи могут быть выселены в судебном порядке с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие (ч. 1 ст. 90 ЖК РФ).

Другим основанием для предъявления наймодателем иска к нанимателю и членам его семьи может служить разрушение или повреждение жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает (п. 2 ч. 4 ст. 83, ч. 1 ст. 91 ЖК РФ). Согласно ч. 1 ст. 91 ЖК РФ в указанных случаях наймодатель обязан предупредить нанимателя и членов его семьи о необходимости устранить нарушения. 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 устраняют эти нарушения, виновные граждане по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц выселяются в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Систематическое нарушение прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении, также может послужить поводом к предъявлению наймодателем иска к нанимателю и членам его семьи о расторжении договора социального найма жилого помещения (п. 3 ч. 4 ст. 83, ч. 1 ст. 91 ЖК РФ).

Использование жилого помещения не по назначению, а для иных целей, например, в качестве нежилого помещения (офис, производство), также может послужить основанием для расторжения договора социального найма жилого помещения в судебном порядке по инициативе наймодателя (п. 4 ч. 4 ст. 83, ч. 1 ст. 91 ЖК РФ). В указанных случаях наймодатель также обязан предварительно предупредить нанимателя и членов его семьи о необходимости устранить нарушения, а если использование жилого помещения не по назначению влечет за собой его разрушение - вправе назначить разумный срок для устранения этих нарушений.

Договор коммерческого найма.

Договор коммерческого найма жилого помещения, регулируемый нормами ГК РФ, заключается по свободному соглашению сторон, ими же определяются наемная плата и порядок ее внесения, нет никаких нормативов относительно максимального размера, предоставляемого по договору жилого помещения. К нанимателю в договоре предъявляется только одно требование- это должно быть физическое лицо, заключающее договор для собственного проживания или других граждан, членов семьи. Наймодателем в договоре коммерческого найма жилого помещения может выступать любой собственник жилого помещения.

В ст. 675 ГК РФ содержится важное условие, обеспечивающее стабильность и защиту прав нанимателей. При смене собственника жилого помещения, в том. Числе и при переходе жилого помещения из государственной или муниципальной собственности в частную собственность юридических лиц и граждан, договор найма жилого помещения не может быть изменен или расторгнут. Происходит лишь замена стороны в договоре.

По договору коммерческого найма жилого помещения с нанимателем также могут проживать постоянно другие граждане, круг которых не ограничен, это не обязательно должны быть члены семьи, они должны быть перечислены в договоре. Договор может быть заключен на любой срок, не превышающий пять лет (долгосрочный, и на срок до одного года (краткосрочный). Статья 684 ГК РФ устанавливает преимущественное право нанимателя на возобновление долгосрочного договора и определяет порядок его реализации.

По договору коммерческого найма нанимателю предоставлено право в любое время в одностороннем порядке, без обращения в суд, расторгнуть договор найма (ст. 687 ГК РФ). Но при этом он обязан предупредить наймодателя о расторжении договора за три месяца.

По инициативе наймодателя любой договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке в следующих случаях (п. п. 2, 4 ст. 687, п. 2 ст. 450 ГК РФ): если наниматель не внес плату за жилое помещение за шесть месяцев (если договором не установлен более длительный срок), а при краткосрочном найме - если наниматель не внес плату более двух раз по истечении установленного договором срока платежа. При этом, если наниматель внес плату в меньшем размере, чем установлено договором, расторгнуть договор на основании невнесения платы нельзя. Кроме того, суд будет оценивать уважительность причин, по которым наниматель не вносил плату за жилое помещение (имели ли место длительная задержка заработной платы, тяжелое материальное положение, наличие в составе семьи нанимателя инвалидов, несовершеннолетних и иные подобные обстоятельства); наниматель или другие граждане, за действия которых он отвечает, разрушили или испортили жилое помещение; наниматель использует жилое помещение не по назначению или систематически нарушает права и интересы соседей. Систематическое нарушение прав и интересов соседей – это в том числе неоднократные действия по пользованию жилым помещением без соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических требований, правил пользования жилыми помещениями (например, нарушение правил содержания домашних животных, совершение в отношении соседей хулиганских действий, нарушение режима тишины в ночное время и т.п.); наниматель нарушил иные существенные условия договора.

Сторона договора, желающая расторгнуть договор найма жилого помещения, должна направить другой стороне такое предложение. Предложение о расторжении договора можно передать другой стороне непосредственно либо направить заказным письмом с уведомлением о вручении.

Договор специализированного найма.

Жилищным законодательством РФ определено назначение специализированного жилья, предусмотрены основания его предоставления, а также порядок и условия прекращения правоотношений по пользованию этим жильем.

Фактическое вселение, длительность проживания, регистрация по месту жительства не предусмотрены законом в качестве оснований для возникновения права пользования жилым помещением специализированного жилищного фонда.

Вопрос о том, является ли конкретное жилое помещение специализированным (в частности, служебным, общежитием, жильем для временного поселения вынужденных переселенцев или лиц, признанных беженцами), решается, в силу статьи 5 Вводного закона, исходя из положений законодательства, действовавшего на момент предоставления данного жилого помещения;

Основанием заключения договора найма конкретного специализированного жилого помещения после 1 марта 2005 года является, согласно статье 99 ЖК РФ, решение собственника такого жилого помещения или действующего от его имени уполномоченного органа государственной власти или местного самоуправления либо иного уполномоченного им лица.

В то же время необходимо иметь в виду, что по действующему до 1 марта 2005 года законодательству основанием для вселения в служебное жилое помещение и заключения договора найма служебного жилого помещения являлся установленной формы ордер (статьи 47, 105 ЖК РСФСР), а основанием для вселения в общежитие - ордер на занятие по найму жилой площади в общежитии по установленной форме (статья 109 ЖК РСФСР);

В соответствии с частью 1 статьи 103 ЖК РФ в случаях расторжения или прекращения договора найма специализированных жилых помещений граждане должны освободить жилые помещения, которые они занимали по данным договорам. В случае отказа освободить такие жилые помещения указанные граждане подлежат выселению в судебном порядке без предоставления других жилых помещений, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 статьи 102 и частью 2 статьи 103 ЖК РФ.

Не могут быть выселены из служебных жилых помещений и жилых помещений в общежитиях без предоставления других жилых помещений граждане, перечисленные в пунктах 1 - 4 части 2 статьи 103 ЖК РФ, при условии, что они не являются 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 состоят на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

Также предусмотрены дополнительные гарантии для граждан, проживающих в служебных жилых помещениях и жилых помещениях в общежитиях, предоставленных им до введения в действие ЖК РФ.

В соответствии со ст. 110, п. 6 и п. 12 ст. 108 ЖК РСФСР не подлежали выселению из общежития без предоставления другого жилого помещения лица, проработавшие на предприятии, в учреждении, организации, предоставивших им жилое помещение в общежитии, не менее десяти лет; одинокие лица с проживающими вместе с ними несовершеннолетними детьми.

В заключении темы обсудим вопросы содержания общедомового имущества и компетенцию общего собрания собственников.

До 1990 года многоквартирные жилые дома в СССР находились в государственной, общественной либо кооперативной собственности и являлись неделимыми объектами недвижимости. Объектом технического учета являлось домовладение. Собственником жилого дома выступало либо государство, либо юридическое лицо.

Согласно ст. 36 ЖК РФ и п. 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в состав которого входят:

- помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилых помещений (помещения

общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

- крыши;
- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и др.);
- ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого или нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и др.);
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого или нежилого помещения;
- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Также в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, отопления, электро-снабжения.

По смыслу ст. 244, 245 ГК РФ при долевой собственности сосособственники имеют не реальные права на имущество (в том смысле, что какая-то конкретная часть имущества принадлежит собственнику), а так называемые идеальные доли – $\frac{2}{3}$, $\frac{3}{4}$, $\frac{5}{8}$, $\frac{7}{16}$, $\frac{50}{120}$ и т.п. Это доли в праве собственности. Если доли участников долевой собственности не могут быть определены на основании закона и не установлены соглашением всех участников, доли считаются равными.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (ч. 1 ст. 37 ЖК РФ). Это означает установление размеров (объемов) (в кв. м, в денежной сумме) общей собственности, приходящихся на конкретные жилые помещения.

Определение размера доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме имеет существенное значение.

Размер платежей за содержание и ремонт общего имущества, а также количество голов на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме определяются пропорционально доле в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома.

Право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме является категорией производной, непосредственно связанной с правом собственности на жилые

помещения. Согласно ч. 2 ст. 37 ЖК РФ доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение. Поэтому доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме может быть отчуждена собственником помещения только одновременно с передачей права собственности на квартиру (ст. 290 ГК РФ).

При приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (ст. 38 ЖК РФ).

Таким образом, при изменении собственника жилого или нежилого помещения доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме у нового собственника помещения всегда равна доле предшествующего собственника этого помещения. Право общей долевой собственности на общее имущество неотделимо от права собственности на жилое помещение.

Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе (ч. 4 ст. 37 ЖК РФ):

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

Условия договора, которыми переход права собственности на помещение в многоквартирном доме не сопровождается переходом доли в праве общей собственности на общее имущество, являются ничтожными.

Такой договор рассматривается как сделка, совершенная с целью, заведомо противной основам правопорядка или нравственности, и влечет последствия, предусмотренные ст. 169 ГК РФ.

Итак, на основании изложенного можно выделить признаки общего имущества:

- неразрывно связано с жилыми и нежилыми помещениями, в натуре не выделяется и отдельно от помещения не отчуждается;
- при отчуждении помещения следует его судьбе;
- право собственности возникает одновременно с правом собственности на помещение;
- является принадлежностью не менее чем двух помещений в многоквартирном доме;
- функционально зависит от помещения;
- предназначено для удовлетворения потребностей граждан, проживающих в многоквартирном доме.

В первую очередь рассмотрим правомочия собственников общего имущества в многоквартирном доме. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют и пользуются общим имуществом в соответствии с целевым назначением, правилами пользования. Права распоряжения у них ограничены.

По решению собственников помещений, принятому на собрании, объекты общего имущества могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если такая передача не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц (ч. 4 ст. 36 ЖК РФ). Так, могут быть переданы в срочное пользование (например, на основании договора аренды) другим ли-

цам: лестницы, лифты, технические этажи, чердаки, подвалы, земельные участки. Такая передача на возмездных началах может быть вызвана интересами получения имущественной выгоды от размещения в подвалах многоквартирных домов ресторанов, баров, кафе, магазинов; на технических этажах – мастерских по ремонту и обслуживанию передающих радиотелеаппаратуры; на крышах домов – рекламных щитов и т.д. Не подлежат отчуждению и передаче в пользование межквартирные лестничные клетки, коридоры, ограждающие и несущие конструкции, лифтовые, иные шахты, механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся внутри помещений.

Допустимо как уменьшение, так и увеличение общего имущества в многоквартирном доме с согласия всех собственников на основе реконструкции, разрешенной компетентными органами (в частности, установка современных лифтов, нового инженерного оборудования в технических подвалах и т.д.).

Далее перейдем к рассмотрению вопросов содержания общего имущества в многоквартирном доме. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме связано с расходами на содержание этого имущества.

Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 39 ЖК РФ). Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника. Соответственно, чем больше площадь квартиры или нежилого помещения, тем больше доля его собственника в праве общей собственности, и, следовательно, больше расходы на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Обслуживание и ремонт помещений в многоквартирном доме осуществляются за счет средств их собственников. Кроме того, собственники помещений в многоквартирном доме участвуют в расходах, связанных с обслуживанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома и содержанием придомовой территории, соразмерно занимаемой ими площади в этом доме.

В обязанности собственников помещений в многоквартирном доме входит также соблюдение технических, противопожарных, санитарно-гигиенических правил, правил содержания жилых домов.

Они обязаны содержать помещения, находящиеся в их собственности, в надлежащем состоянии и осуществлять их ремонт за свой счет (Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме).

Так, согласно п. 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме общее имущество должно содержаться в состоянии, обеспечивающем:

1. соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;
2. безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;
3. доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;
4. соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
5. постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных

услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;

6. поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома;

7. соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

Основные вопросы управления многоквартирным домом решаются на общем собрании собственников помещений в этом доме.

Согласно ст. 44 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся:

1) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой);

2) принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта;

3) принятие решений о размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт;

4) принятие решений о получении кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

5) принятие решения о проведении обследования технического состояния многоквартирного дома за счет средств собственников помещений в этом многоквартирном доме;

6) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;

7) принятие решений о благоустройстве земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;

8) принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами;

9) принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

10) выбор способа управления многоквартирным домом;

11) принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

12) принятие решения о наделении совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

13) принятие решения о согласии на перевод жилого помещения в нежилое помещение;

14) принятие решения о выборе управляющей организации;

15) другие вопросы, отнесенные к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

**Тема 7. Социальный наем жилого помещения. Жилые помещения,
предоставляемые по договорам найма жилых помещений жилищного фонда
социального использования**

Основным договором, с помощью которого жилые помещения передаются во временное владение и пользование, является договор социального найма жилого помещения. По договору социального найма гражданам Российской Федерации предоставляется жилое помещение из государственного или муниципального жилищного фонда (ч. 1 ст. 49 ЖК РФ).

Согласно ч. 1 ст. 60 ЖК РФ по договору социального найма жилого помещения одна сторона – собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда (действующие от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне – гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных ЖК РФ.

Особенности договора социального найма:

1. договор двусторонний, консенсуальный (права и обязанности сторон возникают с момента соглашения сторон по существенным пунктам), возмездный, за исключением случая, предусмотренного ч. 9 ст. 156 ЖК РФ, когда граждане, признанные малоимущими и занимающие жилые помещения по договорам социального найма, освобождаются от внесения платы за пользование жилым помещением (платы за наем);
2. предметом договора согласно ст. 62 ЖК РФ является изолированное 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;
3. предмет договора социального найма находится в жилищном фонде социального использования (государственном или муниципальном фонде);
4. в качестве наймодателя выступает собственник жилого помещения – орган государственной власти Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или местного самоуправления;
5. в качестве нанимателя могут выступать только физические лица, причем исключительно граждане Российской Федерации. Так, согласно ч. 5 ст. 49 ЖК РФ жилые помещения по договорам социального найма не предоставляются иностранным гражданам, лицам без гражданства, если международным договором Российской Федерации не предусмотрено иное;
6. проживающие по договору социального найма жилого помещения совместно с нанимателем члены его семьи пользуются всеми правами и несут все обязанности по договору найма жилого помещения наравне с нанимателем;
7. наниматель жилого помещения в многоквартирном доме по договору социального найма приобретает право пользования общим имуществом в этом доме;
8. плата за жилое помещение и коммунальные услуги определяется в соответствии с едиными тарифами;
9. договор социального найма носит бессрочный характер, то есть заключается без установления срока его действия (ч. 2 ст. 60 ЖК РФ).

Договор социального найма заключается в письменной форме на основании решения органа местного самоуправления или государственной власти о предоставлении жилого помещения жилищного фонда социального использования. Государственной регистрации договор не подлежит.

В договоре социального найма определяются права и обязанности сторон. Типовой договор социального найма жилого помещения утвержден постановлением Правительства РФ.

Важная социальная норма содержится в ст. 64 ЖК РФ. На основании указанной статьи 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.

Для того, чтобы получить жилые помещения муниципального жилищного фонда по договорам социального найма, граждане должны быть:

1. малоимущими;
2. признанными по установленным ЖК РФ основаниям нуждающимися в жилых помещениях, в установленном этим кодексом порядке;
3. проживать в данном населенном пункте.

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

Итак, ЖК РФ назвал два критерия, которыми следует руководствоваться при признании гражданина малоимущим: невысокий доход в расчете на каждого члена семьи и отсутствие имущества, подлежащего налогообложению, выше определенной стоимости. На уровне законодательства субъектов Российской Федерации устанавливается порядок признания граждан малоимущими. И непосредственно орган местного самоуправления осуществляет признание граждан малоимущими.

Установлено, что малоимущими гражданами признаются жители города Москвы, имущественная обеспеченность которых меньше стоимости общей площади жилого помещения, которую необходимо приобрести членам семьи для обеспечения по норме предоставления площади жилого помещения на одного человека. Имущественная обеспеченность определяется как сумма стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, и денежного выражения дохода всех членов семьи за расчетный период. При этом стоимость принадлежащих членам семьи на праве собственности жилых помещений или их частей не учитывается.

Далее перейдем к рассмотрению второго критерия – признание гражданина нуждающимся в жилых помещениях. Однако прежде необходимо усвоить виды жилищных норм. Государство не может отказаться от нормирования жилых помещений, предоставляемых во владение и пользование по договору социального найма, как в силу дефицита жилья, так и потому, что речь идет о социальном найме, то есть о предоставлении жилья на более благоприятных условиях, нежели обычно существующие.

Законодатель предусматривает следующие виды жилищных норм:

- 1) норма предоставления площади жилого помещения по договору социального найма – минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер

общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма (ч. 1 ст. 50 ЖК РФ).

Данная норма устанавливается органом местного самоуправления в зависимости от достигнутого в соответствующем муниципальном образовании уровня обеспеченности жилыми помещениями, предоставляемыми по договорам социального найма, и других факторов.

При предоставлении жилого помещения одиноко проживающему гражданину норма предоставления площади жилого помещения может быть превышена с учетом конструктивных особенностей жилого помещения, но не более чем в два раза;

2) учетная норма площади жилого помещения (норма для принятия на учет в качестве нуждающихся в жилье) – минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется уровень обеспеченности граждан общей площадью жилого помещения в целях их принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях (ч. 4 ст. 50 ЖК РФ).

Учетная норма устанавливается органом местного самоуправления.

Размер такой нормы не может превышать размер нормы предоставления, установленной данным органом.

Признание граждан нуждающимися в жилье является одним из условий заключения с ними договора социального найма жилого помещения.

Основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях закреплены в ч. 1 ст. 51 ЖК РФ.

Гражданами, нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, признаются лица:

1. не являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования либо собственниками жилых помещений или их членами семей;

2. являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования либо собственниками жилых помещений или их членами семей, но обеспеченные общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы;

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

4. являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования либо собственниками жилых помещений или их членами семей, и 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, договору найма жилых помещений жилищного фонда социального использования или принадлежащего на праве собственности.

Перечень соответствующих заболеваний устанавливается постановлениями Правительства РФ. Так, к тяжелым формам хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире, отнесены: активные формы туберкулеза с выделением микобактерий туберкулеза; злокачественные новообразования, сопровождающиеся обильными выделениями; хронические и затяжные психические расстройства с тяжелыми

стойкими или часто обостряющимися болезненными проявлениями; эпилепсия с частыми припадками; гангрена конечностей; гангрена и некроз легкого и некоторые другие.

Если у гражданина или членов его семьи несколько жилых помещений, в том числе принадлежащих им на праве собственности, то определение уровня обеспеченности общей площадью жилого помещения производится исходя из суммарной площади всех его жилых помещений (ч. 2 ст. 51 ЖК РФ). Супруги и их несовершеннолетние дети независимо от места регистрации являются членами одной семьи.

Жилые помещения по договорам социального найма предоставляются гражданам, которые приняты на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Для принятия на учет в качестве нуждающегося в жилых помещениях гражданин должен подать в орган местного самоуправления по своему месту жительства заявление. Такое заявление может быть подано также через многофункциональный центр (ч. 3 ст. 52 ЖК РФ).

Также вместе с заявлением о принятии на учет должны быть представлены документы, подтверждающие право соответствующих граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

К заявлению могут прилагаться:

- документы, подтверждающие состав семьи (свидетельство о рождении, свидетельство о заключении брака, решение об усыновлении (удочерении), судебное решение о признании членом семьи и т.п.);
- необходимые для признания гражданина малоимущим (рекомендуется запрашивать после признания гражданина нуждающимся в жилом помещении);
- подтверждающие право быть признанным нуждающимся в жилом помещении, а именно:
 - выписка из домовой книги,
 - документы, подтверждающие право пользования жилым помещением, занимаемым заявителем и членами его семьи (договор, ордер, решение о предоставлении жилого помещения и т.п.),
 - выписка из технического паспорта БТИ с поэтажным планом (при наличии) и экспликацией,
 - справка органов государственной регистрации о наличии или отсутствии жилых помещений на праве собственности по месту постоянного жительства членов семьи, предоставляемая каждым дееспособным членом семьи заявителя, и иные документы.

При этом согласно ч. 3 ст. 52 ЖК РФ гражданин может не представлять документы, получаемые по межведомственным запросам органом, осуществляющим принятие на учет.

Гражданину, подавшему заявление о принятии на учет, выдается расписка в получении от заявителя этих документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим принятие на учет, а также с указанием перечня документов, которые будут самостоятельно получены органом, осуществляющим принятие на учет, по межведомственным запросам в органах государственной власти, органах местного самоуправления и подведомственных таким органам организациях, в распоряжении которых находятся данные документы, если такие документы не были представлены заявителем по собственной инициативе.

В случае представления документов через многофункциональный центр расписка выдается указанным многофункциональным центром.

Помимо этого, гражданин и члены его семьи обязаны предоставить сведения о жилых помещениях, гражданско-правовых сделках, совершенных с жильем за пять лет, предшествующих постановке на учет. Это обусловлено тем, что ст. 53 ЖК РФ устанавливает последствия намеренного ухудшения гражданами своих жилищных условий: граждане, которые с намерением приобретения права состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях совершили действия, в результате которых такие граждане могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, принимаются на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях не ранее чем через 5 лет со дня совершения указанных намеренных действий.

Заявление проверяется органом, осуществляющим принятие на учет. Согласно ч. 5 ст. 52 ЖК РФ решение о принятии на учет или об отказе в принятии на учет должно быть принято не позднее чем через тридцать рабочих дней со дня представления документов, обязанность по представлению которых возложена на заявителя, в данный орган.

В случае представления гражданином заявления о принятии на учет через многофункциональный центр срок принятия решения о принятии на учет или об отказе в принятии на учет исчисляется со дня передачи многофункциональным центром такого заявления в орган, осуществляющий принятие на учет. О принятом решении гражданам сообщается письменно в течение 3 рабочих дней (ч. 6 ст. 52 ЖК РФ).

Принятые на учет граждане включаются в книги учета граждан, нуждающихся в жилом помещении. На каждого принятого заводится учетное дело, в котором содержатся все представленные им документы.

1) не представлены все предусмотренные ч. 4 ст. 52 ЖК РФ документы, обязанность по представлению которых возложена на заявителя;

2) ответ органа государственной власти, органа местного самоуправления либо подведомственной органу государственной власти или органу местного самоуправления организации на межведомственный запрос свидетельствует об отсутствии документа и (или) информации, необходимых для принятия граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, если соответствующий документ не был представлен заявителем по собственной инициативе, за исключением случаев, если отсутствие таких запрашиваемых документа или информации в распоряжении таких органов или организаций подтверждает право соответствующих граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях;

3) представлены документы, которые не подтверждают право соответствующих граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях;

4) не истек предусмотренный ст. 53 ЖК РФ пятилетний срок с момента ухудшения жилищных условий гражданина.

Решение об отказе в принятии на учет должно содержать основания такого отказа с обязательной ссылкой на нарушения.

Решение об отказе в принятии на учет выдается или направляется гражданину, подавшему соответствующее заявление о принятии на учет, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано им в судебном порядке. Решения органов местного самоуправления об отказе в принятии на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях могут быть оспорены в суде.

Согласно ст. 55 ЖК РФ право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях сохраняется за гражданами до получения ими жилых помещений по договорам социального найма или до выявления оснований для снятия их с учета.

Граждане снимаются с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях в случаях, предусмотренных ст. 56 ЖК РФ:

- 1) подача ими по месту учета заявления о снятии с учета;
- 2) утрата ими оснований, дающих им право на получение жилого помещения по договору социального найма;
- 3) их выезд на место жительства в другое муниципальное образование, за исключением случаев изменения места жительства в пределах городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя. При этом о переезде на постоянное жительство в другую местность свидетельствуют: снятие с регистрационного учета и регистрация по новому месту жительства, наличие в новом муниципальном образовании постоянного места работы, совместное проживание (по месту работы) с членами семьи и т.д. В случаях временного отсутствия граждан по месту жительства они не могут быть сняты с учета как нуждающиеся в обеспечении жильем;
- 4) получение ими в установленном порядке от органа государственной власти или органа местного самоуправления бюджетных средств на приобретение или строительство жилого помещения;
- 5) предоставление им в установленном порядке от органа государственной власти или органа местного самоуправления земельного участка для строительства жилого дома, за исключением граждан, имеющих трех и более детей;
- 6) выявление в представленных ими документах в орган, осуществляющий принятие на учет, сведений, не соответствующих действительности и послуживших основанием принятия на учет, а также неправомερных действий должностных лиц органа, осуществляющего принятие на учет, при решении вопроса о принятии на учет.

Причем гражданин снимается с учета независимо от того, знал он или не знал о допущенных нарушениях и злоупотреблениях.

Жилые помещения по договору социального найма предоставляются гражданам в порядке очередности, исходя из времени принятия их на учет (ч. 1 ст. 57 ЖК РФ). Очередность определяется временем принятия граждан на учет. При одновременном рассмотрении заявлений нескольких граждан их очередность следует определять по датам подачи ими заявлений с необходимыми документами.

Вне очереди жилые помещения по договорам социального найма предоставляются следующим категориям граждан (ч. 2 ст. 57 ЖК РФ):

1. гражданам, жилые помещения которых признаны в установленном порядке непригодными для проживания¹ и ремонту или реконструкции не подлежат;
2. гражданам, страдающим тяжелыми формами хронических заболеваний, указанных в предусмотренном п. 4 ч. 1 ст. 51 ЖК РФ перечне.

Жилые помещения по договорам социального найма предоставляются на основании решений органа местного самоуправления, которые выдаются или направляются гражданам, в отношении которых данные решения приняты, не позднее чем через 3 рабочих дня со дня принятия данных решений.

Такое решение о предоставлении жилого помещения по договору социального найма является основанием для заключения договора социального найма.

Жилое помещение должно предоставляться гражданам по месту их жительства (в границах соответствующего населенного пункта) общей площадью на одного человека не менее нормы предоставления.

При определении общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма гражданину, имеющему в собственности жилое помещение, учитывается площадь жилого помещения, находящегося у него в собственности.

При предоставлении гражданину жилого помещения по договору социального найма учитываются действия и гражданско-правовые сделки с жилыми помещениями, совершение которых привело к уменьшению размера занимаемых жилых помещений или к их отчуждению.

Такие сделки и действия будут учитываться за период, предшествующий предоставлению гражданину жилого помещения по договору социального найма, установленный законом субъекта Российской Федерации, но не менее чем за 5 лет.

Согласно ч. 1 ст. 58 ЖК РФ при предоставлении жилых помещений по договорам социального найма заселение одной комнаты лицами разного пола, за исключением супругов, допускается только с их согласия.

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 собой одну комнату или однокомнатную квартиру либо предназначено для вселения гражданина, страдающего одной из тяжелых форм хронических заболеваний.

Согласно ст. 65 ЖК РФ наймодатель жилого помещения по договору социального найма имеет право требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Наймодатель обязан:

- при предоставлении передать нанимателю свободное от прав иных лиц жилое помещение;
- 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;
- обеспечивать предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества.

Кроме того, наймодатель может нести иные обязанности, предусмотренные законом и (или) договором социального найма жилого помещения.

Важно отметить, что при неисполнении или ненадлежащем исполнении наймодателем обязанностей по своевременному проведению капитального ремонта сданного внаем жилого помещения, общего имущества в многоквартирном доме и устройств, находящихся в жилом помещении и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, наймодатель несет перед уполномоченными (на применение мер ответственности) государственными органами и перед нанимателем административно-правовую и гражданско-правовую ответственность.

Административная ответственность наймодателя предусмотрена в Кодексе Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ):

- ст. 7.22 КоАП РФ: за нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений либо порядка и правил признания их непригодными для постоянного проживания и перевода их в нежилые;

- ст. 7.23. КоАП РФ: за нарушение нормативного уровня или режима обеспечения населения коммунальными услугами.

Гражданско-правовая ответственность прежде всего предполагает возмещение убытков у нанимателя, если они возникли по вине наймодателя (в форме реальных убытков и упущенной выгоды).

Права и обязанности нанимателя по договору социального найма предусмотрены в ст. 67 ЖК РФ, а также прописываются в договоре социального найма.

Наниматель жилого помещения по договору социального найма имеет право в установленном порядке:

- вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц;
- сдавать жилое помещение в поднаем;
- разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов;
- осуществлять обмен или замену занимаемого жилого помещения;
- требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг.

Кроме того, наниматель, помимо указанных прав, может иметь иные права, предусмотренные законом и (или) договором социального найма.

Наниматель обязан:

- использовать жилое помещение по назначению (для проживания граждан) и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;
- обеспечивать сохранность жилого помещения;
- поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, содержать в чистоте и порядке жилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме, объекты благоустройства;
- проводить текущий ремонт жилого помещения;
- своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;
- информировать наймодателя в установленные договором сроки об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору социального найма;
- не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения без соответствующих разрешений.

Также существенной обязанностью пользователя жилым помещением (нанимателя, членов его семьи и т.п.) является соблюдение прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей (ч. 4 ст. 17 ЖК РФ).

Наряду с указанными обязанностями наниматель может нести иные обязанности, предусмотренные законом и (или) договором социального найма.

Следует обратить внимание на то, что временное отсутствие нанимателя жилого помещения по договору социального найма, кого-либо из проживающих совместно с ним членов его семьи или всех этих граждан не влечет за собой изменение их прав и обязанностей по договору социального найма.

Наниматель по договору социального найма, не исполняющий свои обязанности по договору социального найма, может быть привлечен к уголовной, административно-правовой и гражданско-правовой ответственности.

К уголовной ответственности наниматель может быть привлечен в соответствии со ст. 167 УК РФ за умышленное уничтожение или повреждение имущества (в том числе жилых помещений, принадлежащих субъектам Российской Федерации, органам местного самоуправления), а также в соответствии со ст. 168 УК РФ — за неосторожное уничтожение или повреждение чужого имущества в крупном размере, совершенные путем неосторожного обращения с огнем или иными источниками повышенной опасности.

Административная ответственность нанимателя предусмотрена КоАП РФ:

- ст. 7.17 КоАП РФ: за уничтожение или повреждение чужого имущества, если эти действия не повлекли причинение значительного ущерба;
- ст. 7.19 КоАП РФ: за самовольное подключение к энергетическим сетям, нефтепроводам, нефтепродуктопроводам и газопроводам, а равно самовольное (безучетное) использование электрической, тепловой энергии, нефти, газа или нефтепродуктов;
- ст. 7.20 КоАП РФ: за самовольное подключение к централизованным системам водоснабжения и водоотведения;
- ст. 7.21 КоАП РФ: порча жилых домов, жилых помещений, а равно порча их оборудования, самовольные переустройство и (или) перепланировка жилых домов и (или) жилых помещений либо использование их не по назначению.

Гражданско-правовая ответственность нанимателя перед наймодателем состоит:

- в возмещении убытков (реального ущерба и упущенной выгоды), если убытки у наймодателя возникли по вине нанимателя.

Например, такие убытки могут возникнуть вследствие причинения вреда имуществу наймодателя (ст. 1064 ГК РФ). Причем не только по умышленной вине нанимателя, но и по его неосторожности.

Возможно взыскание с нанимателя неустойки, если она была предусмотрена в договоре социального найма в разделе, статьях об ответственности нанимателя;

- расторжении договора социального найма жилого помещения в судебном порядке (в частности, в случае невнесения платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение 6 месяцев — ч. 4 ст. 83 ЖК РФ), выселении нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения при систематическом нарушении прав и законных интересов соседей или бесхозяйственном обращении с жилым помещением и др. (ст. 91 ЖК РФ).

В договоре социального найма должны быть указаны члены семьи нанимателя, которые проживают (намерены проживать) совместно с ним и пользуются наравне с нанимателем всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из договора найма жилого помещения.

К членам семьи нанимателя согласно ч. 1 ст. 69 ЖК РФ относятся супруг, а также дети и родители данного нанимателя, проживающие совместно с ним, другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство. К другим родственникам при этом могут быть отнесены любые родственники как самого нанимателя, так и членов его семьи независимо от степени родства как по восходящей, так и нисходящей линии.

Члены семьи нанимателя вправе:

- бессрочно пользоваться жилым помещением (ч. 2 ст. 60 ЖК РФ);
- сохранять право пользования жилым помещением в случае временного отсутствия (ст. 71 ЖК РФ);

- участвовать в решении вопросов: переустройства и перепланировки жилого помещения (п. 5 ч. 1 ст. 26 ЖК РФ), вселения в установленном порядке в жилое помещение других лиц (ст. 70 ЖК РФ), обмена жилого помещения (ст. 72 ЖК РФ), сдачи жилого помещения в поднаем (ст. 76 ЖК РФ), вселения временных жильцов (ст. 80 ЖК РФ), переселения в жилое помещение меньшего размера (ст. 81 ЖК РФ), изменения договора социального найма (ст. 82 ЖК РФ), расторжения договора социального найма (ч. 2 ст. 83 ЖК РФ).

В соответствии со ст. 76 ЖК РФ наниматель жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, с согласия в письменной форме наймодателя и проживающих совместно с ним членов его семьи вправе передать часть занимаемого им жилого помещения, а в случае временного выезда все жилое помещение в поднаем.

Договор поднайма жилого помещения может быть заключен, если после его заключения общая площадь соответствующего жилого помещения на одного проживающего составит не менее учетной нормы, а в коммунальной квартире — не менее нормы предоставления.

Для передачи в поднаем жилого помещения, находящегося в коммунальной квартире, требуется также согласие всех нанимателей и проживающих совместно с ними членов их семей, всех собственников и проживающих совместно с ними членов их семей.

Поднаниматель не приобретает самостоятельное право пользования жилым помещением. Ответственным перед наймодателем по договору социального найма жилого помещения остается наниматель.

Передача жилого помещения в поднаем не допускается, если в этом жилом помещении проживает или в него вселяется гражданин, страдающий одной из тяжелых форм хронических заболеваний.

Ст. 77 ЖК РФ закрепляет, что договор поднайма заключается в письменной форме и его экземпляр передается наймодателю. В договоре поднайма должны быть указаны граждане, вселяемые совместно с поднанимателем в жилое помещение. Договор поднайма заключается на срок, определяемый сторонами. Если срок не определен, договор считается заключенным на один год.

Договор поднайма является возмездным. Порядок, условия, сроки внесения и размер платы за поднаем устанавливаются по соглашению сторон.

Договор поднайма прекращается по истечении срока, на который он был заключен. При прекращении договора социального найма жилого помещения прекращается договор поднайма такого жилого помещения.

Договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, может быть расторгнут:

1. по соглашению сторон;
2. при невыполнении поднанимателем условий договора поднайма жилого помещения.

В случае, если поднаниматель или гражданин, за действия которого поднаниматель отвечает, использует это жилое помещение не по назначению, систематически нарушает права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращается с жилым помещением, допуская его разрушение, наниматель жилого помещения вправе предупредить поднанимателя о необходимости устранить нарушения. Если указанные нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, наниматель жилого помещения также вправе назначить данному поднанимателю разумный срок для проведения ремонта жилого помещения.

Если после предупреждения нанимателя виновные лица продолжают нарушать права и законные интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению либо без уважительных причин не проведет необходимый ремонт, наниматель в судебном порядке вправе расторгнуть договор поднайма жилого помещения и выселить поднанимателя и вселенных совместно с поднанимателем граждан.

Если по прекращении или расторжении договора поднайма жилого помещения поднаниматель отказывается освободить жилое помещение, поднаниматель подлежит выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения вместе с проживающими с ним гражданами.

Если договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, заключен без указания срока, сторона договора – инициатор прекращения договора обязана предупредить другую сторону о прекращении договора поднайма за три месяца.

Правовой статус временных жильцов определен в ст. 80 ЖК РФ и ст. 680 ГК РФ.

Наниматель, занимающий жилое помещение на условиях договора социального найма, вправе предоставить право пользования занимаемым жилым помещением (или его частью) временным жильцам. Временными жильцами могут быть любые граждане: друзья, знакомые, дальние родственники нанимателя и т.д. Родственники нанимателя, совместно с ним проживающие, которых судебная практика не признает членами семьи нанимателя, если нет оснований считать их поднанимателями, должны также рассматриваться как временные жильцы.

Безвозмездное проживание граждан в качестве временно проживающих (временных жильцах) возможно с согласия членов семьи нанимателя и с предварительным уведомлением наймодателя. Наймодатель вправе запретить проживание временных жильцов в случае, если после их вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на каждого проживающего составит для отдельной квартиры менее учетной нормы, а для коммунальной квартиры – менее нормы предоставления.

Срок проживания временных жильцов не может превышать 6 месяцев подряд. Временные жильцы не обладают самостоятельным правом пользования соответствующим жилым помещением. Ответственность за их действия перед наймодателем несет наниматель.

Временные жильцы обязаны освободить жилое помещение по истечении согласованного с ними срока проживания, а в случае, если срок не согласован, не позднее чем через семь дней со дня предъявления соответствующего требования нанимателем или совместно проживающим с ним членом его семьи.

В случае прекращения договора социального найма жилого помещения, а также в случае отказа временных жильцов освободить жилое помещение по истечении согласованного с ними срока проживания временные жильцы подлежат выселению из жилого помещения в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

В следующей части предлагаем обсудить вопросы найма помещений в жилищном фонде социального использования.

Понятие и особенности договора найма жилых помещений жилищного фонда социального использования раскрываются в главе 8.1 ЖК РФ.

Согласно ст. 91.1 ЖК РФ по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования одна сторона (наймодатель) обязуется передать другой стороне – гражданину (нанимателю) жилое помещение, отвечающее требованиям, установленным ст. 91.5 ЖК РФ, во владение и пользование для проживания в нем на установленных ЖК РФ условиях.

Предметом договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования может быть жилое помещение в наемном доме социального использования. При этом предметом найма может быть только отдельная квартира, а не отдельная комната (или часть квартиры) или являющийся наемным домом социального использования жилой дом (ст. 91.5 ЖК РФ). Под наемным домом ЖК РФ понимает здание, которое или все помещения в котором принадлежат на праве собственности одному лицу и которое или все жилые помещения в котором предназначены для предоставления гражданам во владение и пользование для проживания по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования (ст. 91.16 ЖК РФ).

Наймодателем по договору найма жилых помещений жилищного фонда социального использования признается орган государственной власти, орган местного самоуправления, уполномоченные выступать соответственно от имени Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования в качестве собственника жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, либо уполномоченная указанным органом организация.

Нанимателем является гражданин, признанный по установленным ЖК РФ основаниям, нуждающимся в жилых помещениях.

Таких случаев установлено два: доход гражданина и постоянно проживающих совместно с ним членов его семьи и стоимость подлежащего налогообложению их имущества, которые определяются органами местного самоуправления в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, не превышает максимальный размер, устанавливаемый ч. 2 ст. 91.3 ЖК РФ, и гражданин не признан и не имеет оснований быть признанным малоимущим в установленном законом соответствующего субъекта Российской Федерации порядке.

Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования заключается на основании решения наймодателя о предоставлении жилого помещения по этому договору.

Типовой договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования утвержден Постановлением Правительства РФ. Он в частности содержит:

- права и обязанности нанимателя и наймодателя;
- порядок пользования имуществом наймодателя, находящимся в жилом помещении, и помещениями в наемном доме социального использования, предназначенными для удовлетворения социально-бытовых потребностей;
- размер платы за наем жилого помещения, порядок внесения платы за наем жилого помещения и коммунальные услуги;
- положения об ответственности наймодателя, нанимателя и проживающих совместно с ним граждан;
- порядок изменения, расторжения, прекращения договора, условие о его сроке действия и заключении договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования на новый срок.

Важной особенностью договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования в отличие от договора социального найма жилого помещения является то, что он заключается на определенный срок – не менее чем один год, но не более чем десять лет (ч. 1 ст. 91.6 ЖК РФ). Указанный срок определяется по выбору нанимателя по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, если иное не установлено ЖК РФ.

Статьей 91.10 ЖК РФ установлены случаи, при которых договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя:

- неполное и (или) несвоевременное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги более чем шесть раз в течение 12 месяцев или наличия у нанимателя задолженности по внесению платы за наем жилого помещения и коммунальные услуги в размере, превышающем три среднемесячных размера такой платы за предшествующие 12 месяцев;
- передача жилого помещения или его части по договору поднайма, договору безвозмездного пользования;
- наличие у нанимателя и (или) у постоянно проживающих совместно с ним членов его семьи других жилых помещений на территории того же муниципального образования (в субъектах Российской Федерации – городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе – на территории того же субъекта Российской Федерации), предоставленных им по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, договору безвозмездного пользования или на основании членства в жилищном, жилищно-строительном кооперативе либо ином специализированном потребительском кооперативе или принадлежащих им на праве собственности, если размер общей площади таких жилых помещений в расчете на указанных нанимателя и членов его семьи превышает норму предоставления;
- 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, а также использование жилого помещения не по назначению.

Порядок предоставления жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования определен ст. 91.15 ЖК РФ. Жилые помещения по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования предоставляются гражданам при соблюдении следующих условий:

- граждане приняты на учет в качестве нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования;
- заявления нуждающихся о предоставлении таких жилых помещений были учтены наймодателем в соответствии с ЖК РФ;
- граждане при заключении договоров найма жилых помещений жилищного фонда социального использования соответствуют условиям, при которых они относятся к категории нуждающихся в жилых помещениях или нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.

Помещения предоставляются в порядке очередности, исходя из даты принятия этих граждан на учет в качестве нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования. Вне очереди жилые помещения предоставляются гражданам, проживающим в жилых помещениях, которые при-

знаны непригодными для проживания, ремонту и реконструкции не подлежат, а также гражданам, страдающим тяжелыми формами хронических заболеваний (ч. 2 ст. 57, ч. 2 ст. 91.15 ЖК РФ).

Размер общей площади предоставляемого жилого помещения в расчете на одного человека устанавливается органом местного самоуправления.

Этот размер не может быть менее нормы предоставления с учетом ч. 3 ст. 58 ЖК РФ.

В статье 17 ЖК РФ определяет назначение и общие пределы пользования жилым помещением. Так, жилое помещение предназначено для проживания граждан, при этом 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.

В части 3 этой статьи установлен запрет на 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.

Права, обязанности и ответственность сторон договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования закреплены в ст. 91.7 ЖК РФ.

Наниматель имеет право:

- пользования общим имуществом в этом доме (ч. 2 ст. 61 ЖК РФ);
- вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц (п. 1 ч. 1 ст. 67 ЖК РФ);
- разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов (п. 3 ч. 1 ст. 67 ЖК РФ);
- требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг (п. 5 ч. 1 ст. 67 ЖК РФ);
- вселять в занимаемое им жилое помещение по договору социального найма других граждан в качестве членов своей семьи (ст. 70 ЖК РФ), а также иные права, предусмотренные ЖК РФ, другими федеральными законами и договором социального найма (ч. 2 ст. 67 ЖК РФ).

Наниматель обязан:

- использовать жилое помещение по назначению и в пределах, которые установлены Жилищным кодексом (ч. 3 п. 1 ЖК РФ);
- обеспечивать сохранность жилого помещения (ч. 3 п. 2 ЖК РФ);
- поддерживать надлежащее состояние жилого помещения (ч. 3 п. 3 ЖК РФ);
- проводить текущий ремонт жилого помещения;
- своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги (ч. 3 п. 5 ЖК РФ);
- информировать наймодателя в установленные договором сроки об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору социального найма (ч. 3 п. 6 ЖК РФ), а также иные обязанности, предусмотренные ЖК РФ, другими федеральными законами и договором (ч. 4 ст. 67 ЖК РФ).

Наймодатель наделен правами в соответствии со ст. 65 ЖК РФ, основным среди них является право требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги (ч. 1 ст. 65 ЖК РФ).

Наймодатель несет обязанности:

- по передаче нанимателю свободного от прав иных лиц жилого помещения (п. 1 ч. 2 ст. 65 ЖК РФ);
- участию в надлежащем содержании и в ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное внаем жилое помещение (п. 2 ч. 2 ст. 65 ЖК РФ);
- осуществлению капитального ремонта жилого помещения (п. 3 ч. 2 ст. 65 ЖК РФ);
- обеспечению предоставления нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества (п. 4 ч. 2 ст. 65 ЖК РФ).

В завершении занятия мы рассмотрим вопрос выселения из жилого помещения.

Никто не может быть выселен из жилого помещения или ограничен в праве пользования им, в том числе в праве получения коммунальных услуг, иначе как по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Жилищным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами (часть 4 статьи 3 ЖК РФ).

Основания и порядок выселения из жилых помещений отличаются в зависимости от вида жилищного фонда и прав на жилое помещение. Выделяют следующие основания:

1. Систематическое нарушение прав соседей, использование жилого помещения не по назначению или бесхозяйственное обращение с ним.

Выселение по данному основанию допускается только в качестве крайней меры и лишь по решению суда, при условии что наниматель и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи не выполняют полученное от наймодателя предупреждение о необходимости устранить нарушения и провести в соразмерный срок ремонт помещения, если обращение с жильем приводит к его разрушению (ч. 1 ст. 91 ЖК РФ; п. 39 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике по применению Жилищного кодекса Российской Федерации»).

Если указанные выше нарушения совершает собственник жилого помещения и после предупреждения органа местного самоуправления продолжает их совершать и не производит необходимый ремонт, то по иску органа местного самоуправления суд 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 (ст. 293 ГК РФ; п. 10 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 14).

2. Признание дома аварийным и подлежащим сносу или изъятию земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Жилое помещение может быть изъято у собственника в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено указанное помещение или многоквартирный дом, в котором расположено данное помещение, для государственных или муниципальных нужд (ч. 1 ст. 32 ЖК РФ).

В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции орган, вынесший такое решение, может потребовать от собственников помещений в этом доме снести или реконструировать дом. Если в установленный срок собственники не выполняют предъявленное требование, земельный участок, на котором расположен дом,

и, соответственно, каждое помещение в этом доме подлежат изъятию для муниципальных нужд (ч. 10 ст. 32 ЖК РФ).

В вышеуказанных случаях собственнику направляется уведомление о принятом решении, а также проект соглашения об изъятии недвижимости, которое определяет размер возмещения за изымаемое помещение, а также сроки и другие условия изъятия. Если собственник откажется от заключения соглашения об изъятии недвижимости, возможно принудительное изъятие жилого помещения по решению суда, но только при условии предварительного и равноценного возмещения (ч.ч. 4, 6, 7, 9 ст. 32 ЖК РФ).

По соглашению с собственником жилого помещения взамен изымаемого жилого помещения ему могут предоставить другое жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение (ч. 8 ст. 32 ЖК РФ; п. 20 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 14).

3. Самовольные переустройство и (или) перепланировка жилого помещения с отказом привести его в прежнее состояние.

Если собственник или наниматель отказывается привести жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, который устанавливается органом, осуществляющим согласование переустройства и перепланировки, то суд по иску вышеуказанного органа может принять решение (ст. 29 ЖК РФ):

- о продаже помещения с публичных торгов с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения (для собственника жилья);

- о расторжении договора социального найма и выселении из жилого помещения (для нанимателей).

4. Переход права собственности на жилое помещение.

Переход права собственности на жилое помещение к другому лицу является основанием для прекращения права пользования указанным помещением членами семьи прежнего собственника, которые обязаны освободить его (п. 2 ст. 292 ГК РФ).

5. Обращение взыскания на жилое помещение.

Взыскание может быть обращено, в частности, на жилое помещение, находящееся в залоге, в случае неисполнения заемщиком обязательств, обеспеченных залогом (п. 1 ст. 334, п. 1 ст. 348 ГК РФ).

Обращение залогодержателем взыскания на заложенное жилое помещение и его реализация являются основанием для прекращения права пользования этим жилым помещением всех проживающих в нем лиц (п. 1 ст. 78 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. 01.07.2017) «Об ипотеке (залоге недвижимости)»; ч. 1 ст. 35 ЖК РФ).

6. Невнесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги более шести месяцев.

Если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи в течение более шести месяцев подряд без уважительных причин не вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги, они могут быть выселены в судебном порядке с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие.

Иск о выселении не будет удовлетворен, если суд придет к выводу, что причины не внесения платы являются уважительными, например, длительные задержки выплаты зарплаты,

болезнь, наличие в семье несовершеннолетних детей и инвалидов и т.д. (ст. 90 ЖК РФ; п. 38 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 14).

7. Прекращение семейных отношений с собственником жилого помещения

Бывшие члены семьи собственника (за исключением его несовершеннолетних детей) утрачивают право пользования жилым помещением. Если они отказываются добровольно освободить помещение собственник вправе требовать их выселения в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения (ч. 4 ст. 31 ЖК РФ; п.п. 13, 14 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 14).

В соответствии с ч. 3 ст. 45 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации жилищные споры о выселении граждан из занимаемых ими жилых помещений рассматриваются судами с обязательным участием прокурора.

Тема 8. Предоставление специализированных жилых помещений и пользование ими

В настоящее время в ЖК РФ используется понятие «специализированный жилищный фонд». Жилые помещения такого фонда предоставляются на время по договору найма отдельным категориям граждан при наличии специальных условий.

В качестве специализированных жилых помещений используются жилые помещения государственного и муниципального жилищных фондов. Использование жилого помещения в качестве специализированного жилого помещения допускается только после отнесения такого помещения к специализированному жилищному фонду.

Согласно ст. 92 ЖК РФ к специализированным относятся жилые помещения:

- служебные;
- в общежитиях;
- маневренного фонда;
- в домах системы социального обслуживания населения;
- фонда для временного поселения вынужденных переселенцев;
- фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами;
- для социальной защиты отдельных категорий граждан;
- для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

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

Обязанность предоставления служебного помещения, особенности их предоставления и освобождения предусматриваются федеральными законами и другими нормативными правовыми актам.

Так, п. 1 ст. 15 Федерального закона от 27.05.1998 № 76-ФЗ «О статусе военнослужащих» предусматривает, что военнослужащим гражданам, проходящим военную службу по контракту, и совместно проживающим с ними членам их семей предоставляются не позднее

трехмесячного срока со дня прибытия на новое место военной службы служебные жилые помещения.

Общежития (ст. 94 ЖК РФ) предназначены для временного проживания граждан в период их работы, службы или обучения.

Жилые помещения маневренного фонда согласно ст. 95 ЖК РФ предоставляются по договору найма для временного проживания:

- граждан в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией дома, в котором находятся жилые помещения, занимаемые ими по договорам социального найма;
- утративших жилые помещения в результате обращения взыскания на эти жилые помещения, которые были приобретены за счет кредита банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного юридическим лицом на приобретение жилого помещения, и заложены в обеспечение возврата кредита или целевого займа, если на момент обращения взыскания такие жилые помещения являются для них единственными;
- у которых единственные жилые помещения стали непригодными для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств;
- в случаях, предусмотренных законодательством. (В п. 3 ст. 15 Федерального закона от 27.05.1998 № 76-ФЗ «О статусе военнослужащих» установлено, что военнослужащим, проходящим военную службу по контракту, и членам их семей, прибывшим на новое место военной службы, до получения жилых помещений предоставляются служебные жилые помещения, пригодные для временного проживания, жилые помещения маневренного фонда или общежития).

Согласно ст. 96 ЖК РФ жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения предназначены для проживания граждан, которые в соответствии с законодательством отнесены к числу граждан, нуждающихся в специальной социальной защите с предоставлением им медицинских и социально-бытовых услуг.

В соответствии с п. 1 ст. 15 Федерального закона от 28.12.2013 № 442-ФЗ «Об основах социального обслуживания граждан в Российской Федерации» гражданин признается нуждающимся в социальном обслуживании в случае, если существуют следующие обстоятельства, которые ухудшают или могут ухудшить условия его жизнедеятельности:

1. полная или частичная утрата способности либо возможности осуществлять самообслуживание, самостоятельно передвигаться, обеспечивать основные жизненные потребности в силу заболевания, травмы, возраста или наличия инвалидности;
2. наличие в семье инвалида или инвалидов, в том числе ребенка-инвалида или детей-инвалидов, нуждающихся в постоянном постороннем уходе;
3. наличие ребенка или детей (в том числе находящихся под опекой, попечительством), испытывающих трудности в социальной адаптации;
4. отсутствие возможности обеспечения ухода (в том числе временного) за инвалидом, ребенком, детьми, а также отсутствие попечения над ними;
5. наличие внутрисемейного конфликта, в том числе с лицами с наркотической или алкогольной зависимостью, лицами, имеющими пристрастие к азартным играм, лицами, страдающими психическими расстройствами, наличие насилия в семье;
6. отсутствие определенного места жительства, в том числе у лица, не достигшего возраста двадцати трех лет и завершившего пребывание в организации для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей;
7. отсутствие работы и средств к существованию;

8. наличие иных обстоятельств, которые нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации признаны ухудшающими или способными ухудшить условия жизнедеятельности граждан.

Пункт 3 ст. 19 данного закона закрепляет, что получатели социальных услуг в стационарной форме обеспечиваются жилыми помещениями.

Социальные услуги в стационарной форме предоставляются их получателям при постоянном, временном (на срок, определенный индивидуальной программой) или пятидневном (в неделю) круглосуточном проживании в организации социального обслуживания.

В соответствии со ст. 97 ЖК РФ жилые помещения фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, предназначены для временного проживания граждан, признанных вынужденными переселенцами и беженцами в порядке, предусмотренном соответственно Законом Российской Федерации от 19.02.1993 № 4530-1 «О вынужденных переселенцах» и Федеральным законом от 19.02.1993 № 4528-1 «О беженцах».

Жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан (ст. 98 ЖК РФ) предназначены для проживания граждан, которые в соответствии с законодательством отнесены к числу граждан, нуждающихся в специальной социальной защите. К такому законодательству относятся, в частности, федеральные законы от 24.06.1999 № 120-ФЗ «Об основах системы профилактики безнадзорности и правонарушений несовершеннолетних», от 21.12.1996 № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей»³ и др. Последний из названных законов в п. 1 ст. 8 устанавливает, что детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, которые не являются нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, членами семьи такого нанимателя либо собственниками жилых помещений, а также которые являются нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи такого нанимателя либо собственниками жилых помещений, в случае, если их проживание в ранее занимаемых жилых помещениях признается невозможным, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого находится место жительства указанных лиц, в порядке, установленном законодательством этого субъекта Российской Федерации, однократно предоставляются благоустроенные жилые помещения специализированного жилищного фонда по договорам найма специализированных жилых помещений.

В соответствии со ст. 100 ЖК РФ по договору найма специализированного жилого помещения одна сторона – собственник специализированного жилого помещения или уполномоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне – гражданину (нанимателю) данное жилое помещение за плату во владение и пользование для временного проживания в нем.

Договор найма специализированного жилого помещения заключается на основании решения о предоставлении такого помещения, которое выносится собственником специализированного жилого помещения.

В договоре найма специализированного жилого помещения указываются члены семьи нанимателя. Договор найма специализированного жилого помещения заключается в письменной форме.

Лица, занимающие такие помещения по договору социального найма, не вправе приватизировать, осуществлять их обмен или иным способом распоряжаться ими, передавать

в аренду, сдавать в поднаем, осуществлять раздел и вселять временных жильцов без разрешения территориального органа по вопросам миграции.

В силу ст. 65 ЖК РФ наймодатель жилого помещения по договору найма специализированного жилого помещения имеет право требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Наймодатель по договору найма специализированного жилого помещения обязан:

- при предоставлении передать нанимателю свободное от прав иных лиц жилое помещение;
- 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;
- обеспечивать предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества.

Кроме того, наймодатель может нести иные обязанности, предусмотренные законом и (или) договором найма специализированного жилого помещения.

На основании ч. 3 ст. 67 ЖК РФ наниматель по договору найма специализированного жилого помещения обязан:

- использовать жилое помещение по назначению (для проживания граждан) и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;
- обеспечивать сохранность жилого помещения;
- поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, содержать в чистоте и порядке жилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме, объекты благоустройства;
- проводить текущий ремонт жилого помещения;
- своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;
- информировать наймодателя в установленные договором сроки об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору социального найма;
- не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения без соответствующих разрешений.

Члены семьи нанимателя специализированного жилого помещения, за исключением служебного жилого помещения, имеют равные с нанимателем права и обязанности по договору. Члены семьи нанимателя служебного жилого помещения в соответствии с ним имеют равное с нанимателем право пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между ними.

Служебные жилые помещения предоставляются гражданам в виде отдельной квартиры. Не допускается выделение под служебное жилое помещение комнат в квартирах, в которых проживает несколько нанимателей и (или) собственников жилых помещений. Под служебные жилые помещения в многоквартирном доме могут использоваться как все жилые помещения такого дома, так и часть жилых помещений в этом доме.

Договор найма служебного жилого помещения заключается с гражданином на период трудовых отношений, прохождения службы либо нахождения на государственной или выборной должности.

Жилые помещения в общежитиях предоставляются из расчета не менее 6 кв.м жилой площади на 1 человека. К общежитиям относятся специально построенные или переоборудованные для этих целей дома либо части домов, помещения, укомплектованные мебелью и другими необходимыми для проживания граждан предметами.

Договор найма жилого помещения в общежитии заключается на период трудовых отношений, прохождения службы или обучения.

Жилые помещения маневренного фонда предоставляются из расчета не менее чем 6 кв.м жилой площади на 1 человека. Маневренный фонд может состоять из многоквартирных домов, а также квартир и иных жилых помещений.

Жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения предназначаются для проживания граждан, которые в соответствии с законодательством отнесены к числу граждан, нуждающихся в специальной социальной защите с предоставлением им медицинских и социально-бытовых услуг. Такие помещения находятся в ведении органов системы социальной защиты населения и предназначены для инвалидов, пожилых лиц, детей-инвалидов, детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, детей-инвалидов, нуждающихся в медицинской помощи и др.

Использование жилых помещений, находящихся в специализированных домах, прекращается в связи с устранением причин, по которым были предоставлены эти помещения (предоставление или приобретение другого жилого помещения, переезд на постоянное место жительства к родственникам и др.).

К домам системы социального обслуживания относятся специально построенные или переоборудованные здания, оснащенные необходимым для обеспечения жизнедеятельности и безопасности проживания граждан оборудованием. В домах системы социального обслуживания оборудуются жилые помещения для проведения мероприятий медицинского, психологического и социального характера, посильной трудовой деятельности, а также другие жилые помещения, которые могут быть использованы для обеспечения жизнедеятельности.

Специальный фонд для беженцев и вынужденных переселенцев. Формирование фонда для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, осуществляется за счет средств федерального бюджета. Указанный фонд подлежит передаче в оперативное управление уполномоченного федерального органа исполнительной власти. Фонд для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, может состоять из многоквартирных домов, а также квартир и иных жилых помещений.

Жилое помещение фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами, предоставляется гражданам из расчета не менее 6 кв. м жилой площади на 1 человека.

Вынужденные переселенцы и беженцы реализуют право пользования жильем в специальном жилищном фонде для вынужденных переселенцев и беженцев до получения или приобретения ими жилых помещений в установленном порядке.

В качестве жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан используются специально построенные или приспособленные для таких целей здания. Предоставление жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан осуществляется по договорам безвозмездного пользования.

Тема 9. Пользование жилыми помещениями на основе членства в жилищном и жилищно-строительном кооперативе

Управление многоквартирными домами жилищными кооперативами является одним из способов управления. Жилищные или жилищно-строительные кооперативы призваны обеспечить общие интересы собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с ч. 1 ст. 110 ЖК РФ граждане для удовлетворения потребностей в жилье, а также для управления многоквартирным домом вправе объединяться в жилищные или жилищно-строительные кооперативы (далее – жилищные кооперативы). Вместе с тем до 05.12.2011г. членами жилищных кооперативов могли быть и юридические лица. Следовательно, если кооперативы были созданы до указанной даты и продолжают действовать, то юридические лица могут сохранять в них членство. Также юридические лица могут быть собственниками помещений в многоквартирном доме, поэтому они также могут вступать в жилищные кооперативы для управления многоквартирным домом. Если провести сравнение положений законодательства в отношении участия юридических лиц в жилищных кооперативах, действовавшего до и после 05.12.2011г., то отличие заключается в том, ранее юридические лица могли создавать и вступать в члены ЖСК как для строительства реконструкции и управления многоквартирным домом, то теперь только для управления многоквартирным домом.

Жилищные кооперативы относятся к потребительским кооперативам, поэтому к ним применяются общие положения ГК РФ, определяющие правовой режим организации и деятельности потребительских кооперативов (ст. 50, ст. 123.1-123.3 ГК РФ).

Согласно ч. 3 ст. 110 ЖК РФ граждане объединяются в жилищно-строительный кооператив для строительства нового дома или приобретения дома, требующего реконструкции, чтобы после ее завершения в нем проживать и последующего содержания многоквартирного дома.

Жилищный кооператив организуется собранием учредителей, в котором вправе участвовать лица, желающие организовать такой кооператив, а применительно к вопросу управления многоквартирными домами, ими являются только собственники жилых помещений в таких домах.

Гражданское и жилищное законодательство устанавливает, что членами жилищных кооперативов могут быть граждане, достигшие возраста 16 лет (ст. 26 ГК РФ и п. 1 ч. 1 ст. 111 ЖК РФ).

Ранее уже отмечалось, что юридическое лицо может быть членом жилищного кооператива (п. 3 ч. 1 ст. 111 ЖК РФ). Если ранее гражданин мог быть членом только одного жилищного кооператива, то по действующему законодательству такие ограничения не установлены, поэтому допускается возможность быть одновременно членами нескольких жилищных кооперативов.

Количество членов жилищного кооператива не может быть менее пяти. Следовательно, собрание учредителей кооператива будет иметь юридическое значение, если на нем будет присутствовать не менее пяти собственников помещений или их долей в многоквартирном доме. Решение собрания учредителей об организации жилищного кооператива и об утверждении его устава считается принятым, если за это решение проголосовали лица, желающие вступить в создаваемый кооператив.

Решение собрания учредителей жилищного кооператива оформляется протоколом.

Жилищный кооператив считается созданным с момента его государственной регистрации (ст. 114 ЖК РФ), поэтому учредители становятся его членами после такой регистрации (ч. 5 ст. 112 ЖК РФ). Устав жилищного кооператива может содержать сведения, не противоречащие ЖК РФ и гражданскому законодательству.

В соответствии с п. 1 ст. 53 ГК РФ юридическое лицо приобретает гражданские права и принимает на себя гражданские обязательства через свои органы. К органам жилищного кооператива относятся органы управления и контроля. В соответствии со ст. 115, 116 ЖК РФ к органам управления жилищного кооператива относятся:

1) высшие органы: общее собрание членов жилищного кооператива или конференция уполномоченных, если число участников общего собрания членов более пятидесяти и это предусмотрено уставом кооператива. Норма представительства для участия в собрании уполномоченных (конференция) устанавливается уставом жилищного кооператива;

2) исполнительные органы: правление жилищного кооператива и председатель правления жилищного кооператива.

Порядок созыва общего собрания и его компетенция определяются уставом (ст. 116 ЖК РФ). Общее собрание членов жилищного кооператива является правомочным, если на нем присутствует более 50 % членов кооператива. Решение общего собрания считается принятым, если за него проголосовало более половины членов жилищного кооператива, присутствовавших на таком собрании. Однако, при принятии решения по уставным вопросам (указанным в уставе жилищного кооператива), требуется квалифицированное большинство голосов – более трех четвертей членов жилищного кооператива, присутствовавших на таком собрании.

Решение общего собрания членов жилищного кооператива, принятое в установленном порядке, является обязательным для всех членов жилищного кооператива. Учитывая, что не все собственники помещений в многоквартирном доме могут быть членами жилищного кооператива, общее собрание членов кооператива не может принимать решения по общему имуществу, так как решения по ним принимаются на общем собрании собственников (ст. 44-48 ЖК РФ). Собственники помещений в многоквартирном доме, не являющиеся членами жилищного кооператива, созданном в таком доме, вправе присутствовать на общем собрании членов кооператива, без права голосования. Такие собственники вправе в судебном порядке оспаривать решения общего собрания, если оно нарушает их права, в том числе по процедурным вопросам.

В целях организации выполнения принятых решений и осуществления управления текущей деятельностью кооператива, общее собрание (конференция) членов кооператива избирает исполнительный орган – правление жилищного кооператива. Уставом кооператива определяются количественный состав и срок деятельности правления.

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

Согласно п. 3 ст. 118 ЖК РФ правление жилищного кооператива осуществляет руководство текущей деятельностью кооператива, избирает из своего состава председателя кооператива и осуществляет иные полномочия, не отнесенные уставом кооператива к компетенции общего собрания членов кооператива. Решения, принятые правлением, в пределах своей компетенции обязательны к исполнению всеми членами кооператива, а также лицами, состоящими с кооперативом в трудовых правоотношениях. Правление жилищного кооператива

вправе осуществлять полномочия, не отнесенные уставом к компетенции общего собрания членов кооператива.

Правление созывается председателем правления, периодичность созыва определяется уставом, положением или регламентом деятельности правления. Решения правления могут быть отменены общим собранием членов кооператива или конференцией. Правление подотчетно общему собранию членов кооператива, которое вправе заслушивать отчет о деятельности правления.

Руководит деятельностью членов правления кооператива председатель, который избирается на заседании правления на срок, определенный уставом жилищного кооператива (ст. 119 ЖК РФ). Председатель правления наделен определенными полномочиями. Прежде всего, он вправе без доверенности действовать от имени кооператива, в том числе представлять его интересы и совершать сделки (ч. 2 п. 2 ст. 119 ЖК РФ).

Председатель правления жилищного кооператива при осуществлении прав и исполнении обязанностей должен действовать в интересах кооператива добросовестно и разумно. Здесь следует отметить, что к деятельности председателя правления ТСЖ подобных требований законодатель не предъявляет. Разумно предположить, что председатель должен обладать необходимыми знаниями для исполнения соответствующих обязанностей по его должности.

На председателя правления жилищного кооператива по требованию членов кооператива может быть возложена обязанность возместить убытки, причиненные им кооперативу (п. 3 ст. 53 ГК РФ). Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью жилищного кооператива избирается ревизионная комиссия или ревизор, если кооператив небольшой. Ревизионная комиссия (ревизор) является контрольным органом кооператива (далее – комиссия), избирается общим собранием членов кооператива (конференцией) на срок не более чем 3 года (ст. 120 ЖК РФ). Количество членов комиссии определяется уставом кооператива. Члены комиссии одновременно не могут являться членами правления жилищного кооператива, а также занимать иные должности в органах управления кооператива.

Комиссия из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

Ревизионная комиссия (ревизор) наделена соответствующими полномочиями.

Комиссия (ревизор) вправе в любое время проводить проверку финансово-хозяйственной деятельности кооператива и иметь доступ ко всей документации, касающейся деятельности кооператива. Порядок работы комиссии (ревизора) определяется уставом кооператива и локальными актами о деятельности комиссии (ревизора).

К членам кооператива, входящим в органы управления и контрольные органы жилищного кооператива (председатель правления, члены правления, члены ревизионной комиссии (ревизор), главный бухгалтер (бухгалтер)) предъявляются определенные требования, несоответствие которым является препятствием для занятия указанных должностей. В частности, не могут занимать перечисленные должности граждане имеющие судимость за умышленные преступления; в отношении которых не истек срок, в течение которого они считаются подвергнутыми административному наказанию в виде дисквалификации и другие ограничения.

Гражданин или юридическое лицо могут стать членами действующего жилищного кооператива на основании решения общего собрания членов кооператива. Для этого лица, желающие стать членами кооператива, должны подать заявление о приеме в члены кооператива

в правление жилищного кооператива. Такое заявление подлежит рассмотрению в течение месяца правлением жилищного кооператива, которое принимает решение о приеме, после чего это решение быть утверждено общим собранием членов кооператива (конференции).

Однако гражданин или юридическое лицо признается членом кооператива с момента уплаты вступительного взноса после утверждения решения о приеме в члены жилищного кооператива общим собранием членов кооператива (конференцией). Таким образом, момент приобретения статуса члена кооператива определяется двумя юридическими фактами: решение общего собрания (конференции) об утверждении решения правления о принятии в члены кооператива и уплата вступительного взноса. Размер вступительного взноса определяется собранием учредителей и в дальнейшем может быть изменен решением общего собрания членов кооператива (конференции).

В жилищном кодексе встречаются два понятия: вступительный взнос (ч. 2 ст. 121 ЖК РФ) и паевой взнос (ч. 1 ст. 124 ЖК РФ). Иногда в уставах кооперативов указываются организационные взносы и отчисление в иные специальные фонды. Каждый из взносов имеет свое назначение. Вступительный взнос – это часть стоимости помещения (часть паевого взноса), которое вступающий в кооператив желает приобрести.

Паевой взнос — это стоимость помещения, которое приобретает член кооператива.

Паевой взнос является имущественным (денежным), равным в общей сумме строительной или покупной стоимости помещения, получаемого членом кооператива. Паевой взнос вносится членом кооператива единовременно или в рассрочку, условия которой определяются в уставе кооператива (ст. 125 ЖК РФ). Пай может принадлежать одному или нескольким гражданам (например, супругам, нескольким наследникам умершего члена кооператива) либо юридическим лицам.

Право собственности на квартиру возникает непосредственно у члена кооператива, выплатившего пай в полном размере, тогда как право долевой собственности возникает при наличии договоренности с членом кооператива о создании общей долевой собственности на пай и внесение своих средств в счет оплаты пая именно с этой целью.

Таким образом, жилищный кооператив является собственником всего многоквартирного жилого дома в целом до момента полной выплаты паевого взноса одним из его членов. После этого возникает право общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома.

Согласно ст. 124 ЖК РФ лицу, принятому в члены кооператива по решению общего собрания членов кооператива (конференции), предоставляется жилое помещение в домах жилищного кооператива в соответствии с размером внесенного паевого взноса. Такое решение общего собрания членов кооператива (конференции) является основанием вселения в жилые помещения в домах кооператива. Здесь следует обратить внимание на то, что если в члены кооператива вступает юридическое лицо, то ему предоставляется жилое помещение, а не помещение нежилого фонда.

С членом кооператива могут проживать члены его семьи, чьи права будут производными от прав члена кооператива, являющегося пайщиком или собственником жилого помещения. Члены семьи, имеющие право на долю в паенакоплении, вправе требовать раздела жилого помещения. Бывший супруг вправе разделить паевые взносы и жилое помещение. Раздел жилого помещения допускается только при условии, что каждому из лиц, имеющих право на часть пая, может быть выделено изолированное жилое помещение или имеется техническая

возможность переустройства и (или) перепланировки неизолированных помещений в изолированные жилые помещения. Если спор о разделе жилого помещения будет рассматриваться в судебном порядке, то обязанность по переустройству и (или) переоборудованию жилого помещения может быть возложена на одну или обе стороны.

При невозможности разделить жилое помещение с члена кооператива может быть взыскана денежная компенсация в пользу бывшего супруга или другого члена семьи, за которым будет признано право на часть паенакопления, но при условии, если они согласятся освободить жилое помещение.

По сравнению с Жилищным кодексом РСФСР, который предусматривал возможность раздела жилого помещения только между членом кооператива и его бывшим супругом, в ст. 127 ЖК РФ определен раздел жилого помещения между лицами, имеющими право на пай.

Прекращение семейных отношений с членом кооператива само по себе не создает оснований для выселения проживающих с ним лиц.

Такое выселение допускается по основаниям, предусмотренным жилищным законодательством.

Членство в жилищном кооперативе прекращается по основаниям, предусмотренным ст. 130 ЖК РФ.

В случае смерти члена кооператива его наследники имеют преимущественное право на вступление в члены жилищного кооператива (ст. 131 ЖК РФ), причем после 01.03.2002 на основании ст. 1177 ГК РФ наследнику не может быть отказано в приеме в члены кооператива.

В заключение отметим, что ранее планировалось, что жилищные кооперативы постепенно будут освобождены от функции управления многоквартирными домами. В соответствии со ст. 14 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» жилищный или жилищно-строительный кооператив, в котором все его члены полностью внесли паевые взносы, подлежали до 01.01.2007. преобразованию в ТСЖ или ликвидации. Однако данную статью отменили с 01.09.2006, поэтому данная организационно-правовая форма граждан и юридических лиц для удовлетворения граждан в потребности в жилых помещениях и управления многоквартирными домами остается актуальной.

Тема 10. Управление многоквартирными домами

К состоянию жилищного фонда, обеспечению комфортных условий и безопасности проживания человека, к стандартам качества жилищных и коммунальных услуг предъявляются достаточно высокие требования.

В связи с этим эффективное управление многоквартирным домом является основным вопросом жилищно-коммунального хозяйства.

В Жилищном кодексе РФ отсутствует понятие «управление многоквартирным домом», несмотря на то, что данной деятельности посвящен раздел VIII кодекса.

Дать понятие какому-либо явлению можно путем выделения его основных признаков. Так, управление многоквартирным домом отличают:

- прежде всего деятельность. Об этом сказано в п. 2 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами. Управление – это всегда система тесно взаимосвязанных мероприятий организационного и материально-технического харак-

тера, имеющая определенные временные рамки. Период управления конкретным многоквартирным домом зависит от жизненного цикла дома: с момента его постройки и до момента сноса;

- объект. Управление всегда направлено на какой-либо объект. В случае управления многоквартирным домом объектом является многоквартирный дом как сложный имущественный комплекс;

- субъект. Субъект управления, т.е. лицо, оказывающее воздействие на объект управления. В случае управления многоквартирным домом в соответствии с ч. 2 ст. 161 ЖК РФ субъектами управления могут быть собственники помещений в многоквартирном доме, созданные ими специализированные потребительские кооперативы или лица, привлеченные ими для управления домом, в том числе специализированные организации. В некоторых случаях субъекта управления многоквартирным домом могут выбирать органы местного самоуправления. Например, когда собственники сами не выбирают способ управления домом, за них управляющую компанию выбирают органы местного самоуправления;

- согласованность и единство. Управление многоквартирным домом, в котором жилые и нежилые помещения принадлежат различным собственникам, может осуществляться только на основе единых, согласованных ими условий. Собственники могут вырабатывать эти условия сами либо передать свои права по их формированию уполномоченному ими лицу, которое будет представлять интересы всех собственников при выборе и заключении договоров с управляющими компаниями. Один многоквартирный дом может управляться только одним выбранным способом;

- целенаправленность. Управление многоквартирным домом направлено на достижение целей, указанных в ч. 1 ст. 161 ЖК РФ.

На основании перечисленных признаков можно предложить следующее определение управления многоквартирным домом — это согласованная, постоянная деятельность собственников жилых помещений в многоквартирном доме или уполномоченных ими лиц, направленная на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования общим имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

В Жилищном кодексе РФ также отсутствует дефиниция многоквартирного дома. Этот пробел устранен Министерством юстиции. В части 2 п. 2 Инструкции об особенностях внесения записей в Единый государственный реестр прав установлено, что многоквартирным домом признается совокупность двух или более квартир, имеющих самостоятельные выходы на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещении общего пользования в таком доме. Однако существует и иной подход. В частности, представители Минстроя считают, что если из жилых помещений в доме нет прямого доступа в помещения общего пользования в таком доме, а есть выходы непосредственно на земельный участок, на котором расположен дом, то такие жилые помещения не являются квартирами, а дом не является многоквартирным.

Представляется, что последняя позиция является не бесспорной, так как даже в таком доме имеется общее имущество в виде чердачных помещений, коммуникаций и общего фундамента.

Таким образом, можно выделить следующие признаки, характеризующие объект управления – многоквартирный дом:

- состоит не менее чем из двух квартир, предназначенных для проживания разных семей;
- наличие общего имущества, предназначенного для использования собственниками или нанимателями жилых помещений в этом доме и принадлежащего на праве долевой собственности собственникам жилых помещений или находящегося в государственной или муниципальной собственности, в зависимости от вида жилищного фонда (ст. 19 ЖК РФ);
- располагается на земельном участке, находящимся в государственной или муниципальной собственности или в общей долевой собственности собственников жилых помещений.

Цели управления многоквартирным домом определены в ст. 161 ЖК РФ. К одной из целей относится обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан.

Указанные цели достигаются осуществлением комплекса мероприятий.

Так, безопасные условия проживания граждан, если многоквартирный дом газифицирован, могут быть обеспечены путем осуществления комплекса работ по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования.

При этом работы по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования выполняются только специализированной организацией в порядке, предусмотренном Правилами, на основании договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, заключенного между заказчиком (субъект управления многоквартирным домом) и исполнителем (специализированная организация).

Также безопасные условия создаются соблюдением мер пожарной безопасности.

Благоприятные условия проживания достигаются соблюдением требований федеральных законов от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании», Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правил предоставления коммунальных услуг населению гражданам, Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, а также других норм и правил.

Надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме обеспечивается выполнением работ и оказанием услуг. Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, периодичность их оказания и выполнения определяются и отражаются в зависимости от выбранного и реализованного способа управления многоквартирным домом. Причем, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме является основой безопасных и благоприятных условий проживания.

Для достижения указанные ранее цели и создания благоприятных и безопасных условия для проживания в процессе управления многоквартирными домами прежде всего необходимо подобрать надежных поставщиков жилищно-коммунальных услуг и организовать качественное обслуживание многоквартирного дома. Этими вопросами занимаются сами собственники жилых помещения многоквартирного дома, либо они выбирают иные способы управления этими домами.

В соответствии с ч. 2 ст. 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

1. непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем шестнадцать;

2. управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
3. управление управляющей организацией.

Выбор способа управления зависит от различных обстоятельств.

Например, если в доме более шестнадцати квартир, собственники уже не могут осуществлять непосредственное управление таким домом. Позиция законодателя по вопросу оптимального количества квартир для непосредственного управления многоквартирным домом неоднократно изменялась. Первоначально было установлено, что жилых помещений должно быть не более четырех, потом в ч. 1 ст. 164 ЖК РФ (в редакции от 30.11.2010 г.) все ограничения по количеству квартир были сняты.

Однако в 2011 г. ст. 164 ЖК РФ была дополнена ч. 1.1, в которой было установлено ограничение в количестве не более 12 квартир. И наконец, последнее количественное ограничение квартир (не более 16) было установлено в 2014 г. Позиция законодателя по количественному ограничению числа квартир при непосредственном управлении многоквартирным домом объясняется трудностью решения организационных вопросов при большом количестве квартир.

Если в доме менее 16 квартир и отсутствует большинство желающих самостоятельно заниматься управлением дома, то также не будет выбран такой способ, как непосредственное управление собственниками помещений.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть изменен в любое время на основании его решения. Порядок проведения такого собрания должен соответствовать требованиям, закрепленным в ст. 44-48 ЖК РФ. Решение общего собрания о выборе способа управления оформляется протоколом¹ и является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Если собственники помещений в многоквартирном доме в течение года самостоятельно не выбрали способ управления этим домом, или принятое на общем собрании решение о способе управления не было реализовано в указанный срок, то орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации.

Порядок управления многоквартирным домом, где помещения находятся в собственности государства либо муниципалитета, устанавливается постановлением Правительства РФ, органом государственной власти субъекта РФ, органом местного самоуправления.

Непосредственное управление домом заключается в том, что собственники жилых помещений в многоквартирном доме самостоятельно осуществляют деятельность по управлению общим имуществом в доме, без привлечения управляющих организаций и создания специализированных потребительских кооперативов.

Собственники помещений в многоквартирном доме не создают никакой управленческой надстройки для управления домом, так как при непосредственном управлении не нанимается штат для выполнения управленческих функций – собственники берут эти функции на себя на добровольных началах. С финансовой точки зрения данный способ управления является малозатратным, но это касается только расходов на управление домом, другие расходы, связанные с предоставлением жилищно-коммунальных услуг, собственники несут в обязательном порядке.

Реальная эффективность непосредственного управления лучше проявляется в условиях небольшого количества собственников помещений в многоквартирном доме (не более 16). Небольшое количество собственников жилых помещений могут выступать в качестве одной стороны заключаемых договоров. Преимущества такого способа управления особенно проявляются в сельской местности, когда отсутствует многоквартирная застройка, а в домах насчитывается от 2 до 16 квартир.

Одним из недостатков такого способа управления является отсутствие права на получение бюджетных средств на проведение капитального ремонта. Возможно, это связано с отсутствием расчетного счета, на который бы перечислялись целевые бюджетные средства, и отсутствием ответственного лица, который мог бы отчитаться за расходование бюджетных средств.

При непосредственном управлении многоквартирным домом, органами управления являются общее собрание собственников помещений в доме и совет многоквартирного дома (далее – Совет). Поэтому все вопросы, касающиеся управления многоквартирным домом решаются на общем собрании и часть вопросов отнесена к компетенции Совета.

Один из собственников помещений в многоквартирном доме должен подготовить проект перечня услуг и работ и представить другим собственникам помещений в многоквартирном доме для утверждения.

На общем собрании принимаются все решения, связанные с содержанием и ремонтом общего имущества в доме, предоставлением коммунальных услуг, распоряжением общей долевой собственностью в доме.

Собственники помещений на основании решения общего собрания вступают в договорные отношения с лицами, оказывающими услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. При этом в качестве одной стороны в договорах с поставщиками жилищных услуг выступают все или большинство собственников.

Лица, выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивающие холодное и горячее водоснабжение и осуществляющие водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление (теплоснабжение), несут ответственность перед собственниками помещений в данном доме за выполнение своих обязательств в соответствии с заключенными договорами. Также, указанные лица несут ответственность перед собственниками жилых помещений, соответствии с установленными Правительством РФ Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме,

Правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

При обслуживании любого дома возможны непредвиденные аварии, то необходимы соответствующие аварийные службы. Поэтому при заключении договоров с организациями, осуществляющими холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), в них должны быть включены положения об осуществлении аварийно-диспетчерского обслуживания.

Подрядные организации, оказывающие услуги по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома, выбираются всеми собственниками помещений в доме или их большинством, участвующими в непосредственном управлении, на

общем собрании собственников. Перед выбором подрядной организации собственники определяют потребность в поведении работ, направленных на содержание и ремонт дома, в частности, они должны определить, например, какие мероприятия по ремонту и по содержанию общего имущества они будут проводить в текущем году.

Однако практическая реализация решений и взаимодействие с третьими лицами может осуществляться по-разному. Возможны три способа разделения обязанностей, представления интересов между собственниками:

1. все обязанности распределяются между собственниками помещений и выполняются ими на добровольной основе, в том числе и представительство в отношении с третьими лицами;
2. решением общего собрания уполномочивается один из собственников жилых помещений на инициирование всех решений по управлению многоквартирным домом, в том числе с правом представлять интересы собственников перед третьими лицами;
3. на основании решения общего собрания от имени собственников вправе действовать иное лицо, не являющееся собственником помещений, но имеющее доверенность от всех либо большинства собственников жилых помещений.

В учебной литературе высказана вполне правильная точка зрения, что этап реализации непосредственного управления многоквартирным домом заканчивается с момента заключения договоров с подрядными организациями, оказывающими услуги по содержанию и выполняющими работы по ремонту общего имущества многоквартирного дома'.

В случае если собственники помещений не выбрали подрядную организацию из списка предложенных на голосование, им дается возможность выбрать подрядные организации на конкурсной основе. Для этого участники общего собрания определяют повестку дня следующего собрания, на котором будет определен порядок и условия проведения конкурса по выбору подрядных организаций и состав конкурсной комиссии.

Этап выбора подрядчиков завершается этапом заключения договоров.

Договоры с подрядчиками, оказывающими услуги по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, должны заключаться в следующем порядке.

1. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме рассматривает проект соответствующего договора и принимает решение о его заключении. При утверждении условий заключения договора на общем собрании возможно присутствие представителя от выбранной подрядной организации. После утверждения условий и оформления протокола общего собрания договор оказания услуг и оформления протокола общего собрания договор на оказание услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в доме составляется подрядной организацией с учетом условий, утвержденных на общем собрании.

2. Все собственники помещений в многоквартирном доме, голосовавшие на общем собрании за принятие указанного решения, подписывают договор на стороне заказчика.

3. Юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, намеренный оказывать соответствующие услуги и выполнять работы, подписывает договор на стороне подрядчика.

4. Договор вступает в силу и стороны приступают к исполнению взаимных обязанностей.

Размер платы каждого собственника за предоставленные по договору подряда услуги определяется расчетным путем. Вся сумма договора должна быть распределена между всеми

собственниками помещений, заключившими договор подряда, пропорционально их доле в праве общей долевой собственности. От собственников, не участвующих в заключении договора подряда, подрядчики не вправе требовать каких-либо платежей, но собственники помещений, участвующие в договорных отношениях с подрядчиком, вправе требовать от них возмещения части средств, выплаченных подрядчику.

Часть 2 ст. 164 ЖК РФ предусматривает необходимость заключения договоров предоставления коммунальных услуг с каждым собственником помещения в многоквартирном доме отдельно. В данном случае не действует правило о том, что стороной договора являются все или большинство собственников помещений. Договоры на предоставление коммунальных услуг заключаются каждым собственником помещения от своего имени.

Собственники помещений в многоквартирном доме, управляющие домом непосредственно, плату за коммунальные услуги вносят на основании и в соответствии с договорами, заключенными с лицами, предоставляющими коммунальные услуги. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления.

Таким образом, непосредственное управление многоквартирным домом представляет собой деятельность собственников помещений в многоквартирном доме, направленную на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащего содержания общего имущества на основании решений общего собрания собственников и заключения договора с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, когда одной из сторон договора являются все или большинство собственников, при условии, что вопросы предоставления коммунальных услуг собственники решают самостоятельно, заключая договоры от своего имени.

Совет многоквартирного дома (далее – Совет МКД) обязательно создается в многоквартирных домах, в которых не созданы ТСЖ, ЖСК, ЖК или иные специализированные потребительские кооперативы, при условии, что в доме более 4 квартир (ст. 161.1 ЖК РФ).

Таким образом, Советы МКД пришли на смену таким общественным формам контроля и управления домами, как домовые комитеты и старшие по подъезду и этажам.

Цели создания Совета МКД заключаются в осуществлении общественного жилищного контроля (ч. 8 ст. 20 ЖК РФ), обеспечение выполнения решений общего собрания собственников помещений в МКД и разработка предложения для принятия общим собранием решений по вопросам пользования общим имуществом в МКД и управления МКД (ч. 5 ст. 161.1 ЖК РФ).

Совет МКД избирается из числа собственников жилых помещений в многоквартирном доме сроком на два года, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников. Общее собрание собственников помещений вправе в любое время переизбрать Совет МКД в случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей (ч. 10 ст. 161.1 ЖК РФ).

В статье 161.1 ЖК РФ упоминается и о квартирах, и о помещениях, что создает неопределенность в вопросе о том, кто имеет право избирать Совет МКД и кто может войти в состав совета. В юридической литературе была высказана точка зрения, что этими правами обладают только собственники квартир. Действительно, в ч. 4 ст. 161.1 ЖК указывается, что количественный состав членов Совета МКД определяется с учетом квартир. Но такая позиция не соответствует другим нормам ЖК РФ.

Прежде всего в ч. 1 ст. 161.1 ЖК РФ установлено, что Совет МКД избирается на общем собрании собственников помещений в данном доме.

Из этого следует, что таким правом обладают собственники жилых и нежилых помещений. В соответствии с ч. 1 ст. 16 ЖК, к жилым помещениям относится и комната в жилом доме. В свою очередь, на основании ст. 42 ЖК РФ собственник такой комнаты имеет долю в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире и долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. На основании ч. 1 и 3 ст. 48 ЖК РФ правом голоса на общем собрании обладают собственники помещений, причем, количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения, пропорционально его доле в праве общей площади на общее имущество в данном доме. В этом вопросе необходимо учесть также ч. 2 ст. 35 Конституции РФ, где говорится о праве каждого собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом как лично, так и совместно с другими лицами. Поэтому собственник нежилого помещения и собственник комнаты в многоквартирной квартире имеет право принимать участие в общем собрании, избирать и быть избранным в Совет МКД. В связи с этим в юридической литературе высказана точка зрения, что Совет МКД должен представлять интересы всех жителей дома'.

Количество членов Совета МКД устанавливается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. По общему правилу количество членов Совета МКД устанавливается с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир, но общее собрание вправе установить и иные критерии определения количественного состава Совета. В отличие от прежнего законодательства, в котором определялась, что численность домового комитета не может быть менее 7 человек, в действующем жилищном законодательстве такое право предоставлено общему собранию собственников помещений.

Совет не подлежит регистрации в органах местного самоуправления или иных органах. Можно согласиться с точкой зрения, что отсутствие хотя бы упрощенной регистрации в органах местного самоуправления не будет способствовать их легитимному восприятию во взаимоотношениях с третьими лицами.

Руководство деятельностью Совета МКД осуществляет председатель Совета МКД, выбираемый из членов совета, являющихся собственниками помещений в таком доме.

В случае, если в течение календарного года собственники не приняли решение о создании Совета МКД или принятое решение не реализовано в этот срок, орган местного самоуправления, в трех месячный срок, должен созвать общее собрание собственников, в повестку дня которого включаются вопросы об избрании Совета МКД, в том числе председателя Совета МКД или о создании ТСЖ. Однако в кодексе не предусмотрены последствия неизбрания Совета МКД на собрании, созванном по инициативе органа местного самоуправления. Такая ситуация часто возникает в связи с отсутствием кворума, предусмотренного ст. 45 ЖК РФ, или большинства голосов при принятии решения в соответствии с ч. 1 ст. 46 ЖК РФ.

Совет избирается только применительно к одному дому. Компетенция Совета МКД определена частью 5 ст. 161 ЖК РФ. В частности, Совет МКД как исполнительный орган общего собрания собственников помещений МКД прежде всего обеспечивает выполнение решений, принимаемых общим собранием; разрабатывает предложения для принятия решения общим собранием по вопросам о порядке пользования общим имуществом МКД, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД; о проекте договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества и предоставления коммунальных услуг.

Также Совет МКД вносит на рассмотрение общего собрания предложения по вопросам компетенции избираемых комиссий (ч. 11 и 12 ст. 161.1 ЖК РФ).

Следует отметить, что в компетенцию Совета МКД не входит право принимать решение о проведении капитального ремонта. Такое право в соответствии со ст. 44 и 189 ЖК РФ предоставлено только общему собранию собственников помещений в МКД.

Вместе с тем, если капитальный ремонт осуществляется в рамках договора управления МКД (договора оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества МКД), а не в рамках реализации региональной программы капитального ремонта, то председатель совета многоквартирного дома в соответствии с п. 3 ч. 8 ст. 161.1 ЖК РФ, на основании доверенности, выданной собственниками помещений в МКД, вправе заключать на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, такой договор.

Из числа членов Совета МКД на общем собрании собственников помещений в МКД избирается председатель Совета. Председатель Совета МКД осуществляет руководство текущей деятельностью Совета и подотчетен общему собранию собственников помещений в доме.

Полномочия председателя Совета МКД определены ч. 8 ст. 161.1 ЖК РФ, согласно которой он, представляя интересы дома, вправе вести переговоры по условиям договора управления многоквартирным домом, поставке коммунальных услуг, осуществлять контроль по договорам на выполнение работ, оказание услуг, а также на основании доверенности, выданной собственниками, может заключать договор управления многоквартирным домом либо договоры, связанные с содержанием и текущим ремонтом общего имущества, поставкой коммунальных услуг, и представлять интересы собственников в суде, а также органах исполнительной власти.

Доверенность председателю Совета МКД должна оформляться в соответствии с требованиями ст. 185-189 ГК РФ, поэтому протоколы собраний ее не заменяют.

Вместе с тем большинство полномочий, указанных в ст. 161.1 ЖК РФ, председатель Совета МКД вправе осуществлять без доверенности.

В ЖК РФ отсутствует какое-либо упоминание о материальных основах деятельности председателя Совета МКД. Иначе говоря, вправе ли он получать плату за свою работу, или это осуществляется на безвозмездной основе. В юридической литературе была высказана позиция, что это вправе решить общее собрание собственников помещений в МКД.

Однако с такой позицией нельзя согласиться, так как компетенция общего собрания закреплена в ст. 44 ЖК РФ, и в ней отсутствует указание на решение вопроса о порядке и размере оплаты работы председателя Совета МКД. Кроме этого, в п. 5 ч. 2 этой же статьи предусмотрено, что общее собрание вправе рассматривать другие вопросы, но при условии, что они отнесены ЖК РФ к компетенции общего собрания. Следовательно, общее собрание не вправе по своему усмотрению рассматривать и принимать любые решения, а только в пределах правовых норм.

На практике были попытки общего собрания решать этот вопрос за счет увеличения платежей по статьям расхода на содержание жилого дома или за счет управляющей компании. Даже в юридической литературе было высказано предложение о включении соответствующего пункта в договор управления МКД, на основании которого управляющая организация станет начислять вознаграждение председателю. Но суды признавали подобную практику не основанной на законе. Очевидно, чтобы не было в дальнейшем неопределенности в этом вопросе, необходимо в ЖК РФ урегулировать основание и порядок оплаты работы председателя Совета МКД.

Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД, могут избираться комиссии собственников помещений в данном доме. Количество таких комиссий также не регламентировано. Эти комиссии могут избираться на общем собрании собственников помещений или по решению Совета МКД.

Совет МКД действует до переизбрания на общем собрании собственников помещений в МКД или в случае принятия решения о создании ТСЖ до избрания правления ТСЖ.

В статье 165 ЖК РФ определены субъекты, сроки и порядок создания условий, необходимых для управления МКД.

Органы местного самоуправления вправе провести внеплановую проверку деятельности управляющей организации в 5-дневный срок со дня поступления информации от собственников помещений в МКД, председателя совета МКД, органа управления ТСЖ либо органов управления специализированного кооператива в жилищной сфере, общественных объединений, иных некоммерческих организаций, осуществляющих общественный жилищный контроль, о невыполнении управляющей организацией услуг и работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, не предоставлении коммунальных услуг.

Если результаты внеплановой проверки подтвердят факт невыполнения управляющей организацией обязательств по надлежащему оказанию коммунальных услуг и выполнению работ по содержанию общего имущества в МКД, то орган местного самоуправления не позднее чем через 15 дней со дня такого обращения должен созвать общее собрание собственников помещений для решения вопросов о расторжении договора с такой управляющей организацией и выборе новой управляющей организации или об изменении способа управления домом.

Для того чтобы граждане информировали о нарушениях органы местного самоуправления и органы жилищного надзора, проводится информационно-разъяснительная работа по вопросам прав и обязанностей потребителей коммунальных услуг. В этих целях организуются и проводятся пресс-конференции, даются интервью, презентации, публикуются в печатных периодических изданиях, готовятся новостные сюжеты в телепрограммах (телепередачах) и радиопрограммах (радиопередачах), посвященные деятельности поставщиков коммунальных услуг.

Создание и деятельность Общественного совета позволят улучшить качество рассмотрения обращений граждан и организаций по вопросам функционирования жилищно-коммунального хозяйства, в том числе своевременно реагировать на обращения, анализировать существующие проблемы и нарушения в этой сфере, не допускать или своевременно минимизировать социальное напряжение и протестные настроения населения.

В состав Общественных советов могут включаться представители наиболее авторитетных общественных организаций, активно занимающихся защитой прав граждан в сфере жилищно-коммунального хозяйства, организаций коммунального комплекса, управляющих организаций (при наличии ассоциаций или иных объединений управляющих организаций – представителей таких объединений), правоохранительных органов, региональной общественной палаты, представительных и исполнительных органов государственной власти и местного самоуправления.

Организационная и материально-техническая поддержка деятельности Общественного совета осуществляется субъектом Российской Федерации.

Органы местного самоуправления, управляющие организации, ТСЖ либо специализированные потребительские кооперативы в жилищной сфере обязаны предоставлять гражданам по их запросам информацию об установленных ценах (тарифах) на услуги и работы по

содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах и жилых помещений в них, о размерах оплаты в соответствии с установленными ценами (тарифами), об объеме, перечне и качестве оказываемых услуг и (или) выполняемых работ, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг, об участии представителей органов местного самоуправления в годовых и во внеочередных общих собраниях собственников помещений в МКД.

Информация предоставляется в форме электронного документа, подписывается лицом, имеющим право действовать без доверенности от имени организации, либо лицом, уполномоченным на подписание указанного документа доверенностью, с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи путем заполнения электронного паспорта многоквартирного дома или электронного паспорта жилого дома.

Объединение граждан для совместного управления своими делами в такую организационно-правовую форму, как «товарищество», известно цивилистике достаточно давно. Данная форма объединения граждан ведет свою историю от института *societas* (договор товарищества), существовавшего еще в римском праве, которое не признавалось юридическим лицом.

Применительно к организационно-правовой форме объединения граждан в жилищной сфере возможность создания товарищества была предусмотрена в Законе РСФСР от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в РСФСР». В законе собственникам приватизированных жилых помещений предоставлялось право создавать товарищества. После этого возможность создания товарищества была предусмотрена в Законе РФ от 24.12.1992 № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики», в ст. 1 и ч. 1 ст. 8 которого под термином «кондоминиум» понималось товарищество собственников недвижимости в жилищной сфере. И одновременно под этим же термином понималось недвижимое имущество, которое являлось объектом общего пользования многоквартирного дома и относилось к общей собственности. Во исполнение данного закона в Указе Президента РФ от 23.10.1993 № 2275 было утверждено Временное положение о кондоминиуме. В отличие от законодательных актов Временное положение более подробно регламентировало правовое положение объединений собственников жилых помещений. Потом был принят Федеральный закон от 15.06.1996 г. № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья».

В действующем законодательстве предусмотрены два вида товариществ в жилищной сфере: товарищество собственников жилья (далее – ТСЖ) и товарищество собственников недвижимости (далее – ТСН) (ст. 123.12-123.14 ч. 1 ГК РФ). Первоначально предполагалось, что следует отказаться от ТСЖ и полностью перейти к организационно-правовой форме ТСН. Основание было одно: в жилых домах имеются нежилые помещения, поэтому их собственники по формальным основаниям не могут являться членами ТСЖ. Кроме этого, имеются постройки на участках для садоводства и огородничества, не отвечающие требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, в связи с чем, они не пригодны для постоянного проживания, поэтому собственники этих строений не могут объединяться в ТСЖ, а объединяться в ТСН могут. В связи с этим можно признать, что ТСН является родовым понятием, включающим такие разновидности, как ТСЖ и иные товарищества (садоводческие, огороднические или дачные), деятельность которых регулируется Федеральным законом от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (далее – ФЗ от 15.04.1998 № 66-ФЗ). В действующей редакции Жилищного кодекса закреплено, что ТСЖ является видом товариществ собственников недвижимости.

Обращает на себя внимание то обстоятельство, что ТСЖ в статье 50 ГК РФ указано отдельно (п.4 ч. 3 ст. 50 ГК РФ) от потребительских кооперативов (п. 1 ч. 3 ст. 50 ГК РФ), к которым отнесены жилищные (далее – ЖК) и жилищно-строительные кооперативы (далее – ЖСК), что позволяет говорить о самостоятельной организационно-правовой форме товариществ.

В связи с этим необходимо уяснить, чем отличаются ТСЖ от ЖК и ЖСК:

1) в ТСЖ отсутствуют паевые отношения, так как в них объединяются собственники жилых помещений, то есть лица, которые уже приобрели жилое помещение по различным основаниям. Это следует и из самого названия товарищества – товарищества собственников.

В кооперативах члены не являются собственниками жилых помещений до погашения пая. Средства паевого фонда (формируется за счет паевых взносов) являются средствами юридического лица (ЖК или ЖСК) и имеют строго целевое назначение: они предназначены для оплаты строительства нового дома (ЖСК) или приобретения нового или капитально отремонтированного дома (ЖК). Таким образом, пока пай полностью не выплачен, жилое помещение является собственностью юридического лица – кооператива;

2) у членов ТСЖ отсутствует обязанность покрывать образовавшиеся у товарищества убытки за счет дополнительных взносов. У ЖК такая обязанность предусмотрена (ч. 1 ст. 113 ЖК РФ);

3) ТСЖ по общему правилу не является собственником помещений, земельного участка, на котором расположен жилой дом. Кооперативы являются собственниками недвижимого имущества;

4) у них разные цели создания. ТСЖ создается для управления многоквартирным домом и обеспечения владения, пользования и распоряжения общим имуществом, а ЖК – для обеспечения своих членов жилыми помещениями и управления многоквартирным домом;

5) члены ТСЖ в отличие от членов потребительского кооператива не вправе распределять между собой полученные доходы.

Отличительными чертами ТСЖ от ТСН является то, что ТСЖ объединяет собственников индивидуальных жилых домов и собственников помещений в многоквартирном доме, а ТСН объединяет собственников жилых и нежилых помещений как в многоквартирном доме, так и собственников земельных участков, жилых строений и сооружений (ст. 123.12 ГК РФ, ч. 1 и п. 4 ч. 1 ст. 19 ФЗ от 15.04.1998 № 66-ФЗ).

Хотя согласно ст. 291 ГК РФ ТСЖ образуют собственники квартир.

Представляется, что положение, закрепленное в ГК РФ, более точно характеризует отличительную черту ТСЖ от ТСН, чем ст. 135 ЖК РФ.

Согласно ст. 291 ГК РФ ТСЖ является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с законом о товариществах собственников жилья.

Решение о создании ТСЖ собственники жилых помещений принимают на своем общем собрании, которое может быть годовым или внеочередным (ст. 45 ЖК РФ). Собрание правомочно принимать решение, если на нем присутствуют собственники помещений или их представители, обладающие более чем 50 % голосов от общего числа голосов. Однако если ТСЖ создается собственниками помещений в нескольких многоквартирных домах, то решение принимается на общих собраниях собственников помещений в каждом многоквартирном доме большинством не менее двух третей голосов от общего числа собственников помещений в каждом доме.

Создание ТСЖ возможно при условии, что за решение, о его создании, проголосовали собственники помещений (или их представители) в многоквартирном доме, обладающие более чем 50% голосов собственников помещений в таком доме (ч. 1 ст. 136 ЖК РФ). Собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно ТСЖ.

В силу ст. 135 ЖК РФ ТСЖ может быть создано в результате объединения:

1) собственников помещений в многоквартирном доме;

2) собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, если данные дома расположены на смежных земельных участках (имеют общую границу) и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, предназначенные для совместного использования собственниками помещений в данных домах; 3) собственников нескольких жилых домов (индивидуальный жилищный фонд), дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражами и другими объектами, если данные дома расположены на земельных участках, которые имеют общую границу, в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, предназначенные для обслуживания более чем одного жилого дома.

Собственник помещения, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан сообщить другим собственникам о проведении такого собрания не позднее, чем за 10 дней до даты его проведения. При этом за это решение должны проголосовать собственники помещений в многоквартирном доме, обладающие более чем 50 % голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме. Одновременно на общем собрании принимается устав ТСЖ. Наличие типового устава упрощает процесс создания ТСЖ, поскольку будут исключены споры собственников по поводу содержания устава, а также случаи отказа в регистрации товарищества из-за несоответствия положений устава требованиям законодательства. Следует отметить, что законодательство не предусматривает каких-либо специальных требований к его содержанию, поэтому могут применяться общие положения, установленные в ст. 52 ГК РФ. Вместе с тем отдельные статьи ЖК РФ предусматривают положения, которые должны включаться в устав. В частности, в ч. 1 ст. 145 ЖК РФ закреплено, что в уставе устанавливается порядок созыва общего собрания ТСЖ. Также в уставе устанавливаются полномочия общего собрания членов ТСЖ (ч. 3 ст. 146 ЖК РФ).

На собрании собственников жилых помещений должен вестись протокол, который подписывается всеми собственниками помещений в многоквартирном доме, проголосовавших за принятие такого решения. Однако протокол может быть подписан секретарем собрания и председателем собрания, если к нему будет приложен реестр собственников помещений, принявших участие и голосовавших на общем собрании по вопросам повестки собрания, который является неотъемлемой частью протокола общего собрания, так как в ч. 5 ст. 136 ЖК РФ установлено, что при государственной регистрации ТСЖ должны быть представлены сведения о лицах, проголосовавших на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме за создание товарищества собственников жилья.

ТСЖ, являющееся юридическим лицом (ч. 5 ст. 135 ЖК РФ), приобретает правоспособность с момента государственной регистрации.

На сегодняшний день государственная регистрация ТСЖ не осуществляется (однако ранее зарегистрированные ТСЖ продолжают действовать), а регистрации подлежат только ТСН в общем порядке, установленном Федеральным законом от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей», так как

товарищество не относится к формам некоммерческих организаций, предусмотренных в главе II Федерального закона от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях».

В собственности ТСЖ может находиться движимое и недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома (ч. 1 ст. 151 ЖК РФ).

Средства ТСЖ состоят:

1) из обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества. Частью 5 ст. 156 ЖК РФ установлено, что члены ТСЖ вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также оплатой коммунальных услуг. В том числе уплачивают взносы на капитальный ремонт в соответствии со ст. 171 ЖК РФ. В то же время не являющиеся членами ТСЖ собственники помещений в многоквартирном доме, в котором создано ТСЖ, вносят плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с ТСЖ, в том числе уплачивают взносы на капитальный ремонт в соответствии со ст. 171 ЖК РФ;

2) доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества. Товарищество в соответствии с ч. 2 ст. 152 ЖК РФ может заниматься определенными видами хозяйственной деятельности;

3) субсидии на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий и прочих поступлений.

В силу ч. 3 ст. 152 ЖК РФ на основании решения общего собрания членов товарищества доход от хозяйственной деятельности товарищества используется для оплаты общих расходов (коммунальные услуги, связанные с содержанием общего имущества многоквартирного дома; проведение профилактических и ремонтных работ, необходимых для поддержания в надлежащем состоянии многоквартирного дома) или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом товарищества.

Если в многоквартирном доме, в котором создано ТСЖ, имеются жилые помещения, предоставленные гражданам по договору социального найма, то ТСЖ не вправе получать с них платежи за содержание и ремонт жилого дома, так как ТСЖ не относится к управляющим организациям в отношении жилых помещений, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности ТСЖ, предусмотренные главой 14 ЖК РФ и уставом товарищества.

На основании решения общего собрания членов ТСЖ в товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества.

На основании изложенного можно предложить следующее понятие ТСЖ – это юридическое лицо некоммерческого вида, создаваемое собственниками помещений в многоквартирном доме или нескольких домах, как индивидуальных, так и многоквартирных, для совместного управления общим имуществом собственников помещений в таких домах, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества и предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в многоквартирных или индивидуальных жилых домах.

ТСЖ по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив. ТСЖ,

созданное на основании объединения двух или более многоквартирных домов, может быть, в последующем, реорганизовано в форме разделения, при условии, что в одном многоквартирном доме будет только одно товарищество и решение о разделении принято на общем собрании его членов большинством голосов членов товарищества от числа членов товарищества, присутствующих на его общем собрании. Следует обратить внимание, что этому общему собранию должно предшествовать общее собрание собственников каждого многоквартирного дома и на этих собраниях за решение о разделении проголосовали собственники помещений в соответствующем многоквартирном доме, обладающие более чем 50 % голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме. Такое решение действительно в течение двух лет.

Еще один вид реорганизации ТСЖ, созданного в двух и более многоквартирных домах, может быть осуществлен в форме выделения при соблюдении тех же условий при принятии решения, как это уже было рассмотрено, при реорганизации в форме разделения.

ТСЖ может быть ликвидировано по решению общего собрания членов ТСЖ или по решению суда (ст. 51 ГК РФ).

В соответствии со ст. 141 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации ТСЖ в случае, если члены товарищества не обладают более чем 50 % голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Для представления и защиты общих интересов членов ТСЖ при управлении многоквартирными домами два и более товарищества могут заключать договоры о создании объединения (ассоциации, союза) товариществ собственников жилья. Управление таким объединением осуществляется в соответствии с главой V «Управление некоммерческой организацией» Федерального закона от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях».

Одним из самых распространённых способов управления многоквартирным домом является передача данных функций управляющей организации.

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 управляющая организация представляет собой юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, которые осуществляют управление многоквартирным домом на основании результатов конкурса.

В статье 161 ЖК РФ установлено, что 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. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством РФ правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям, установленным Правительством РФ.

Законодатель четко определил, что управляющие организации являются организациями, осуществляющими предпринимательскую деятельность, т.е. деятельность, направленную на извлечение прибыли.

Отбор управляющей организации по управлению многоквартирным домом осуществляется на основе открытого конкурса, который проводится органами местного самоуправления. Информация о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов. Орган местного самоуправления в течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса уведомляет всех собственников помещений в многоквартирном доме о результатах указанного конкурса и об условиях договора управления этим домом. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны заключить договор управления этим домом с управляющей организацией.

Особенностью правового статуса является обязанность управляющей организации в соответствии со ст. 161 ЖК РФ заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями, которые осуществляют 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).

Также обязанностью управляющей организации является открытость информации о своей деятельности. Данная обязанность сформулирована в соответствии с постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 7312. В соответствии с указанным постановлением управляющая организация обязана раскрывать:

1. общую информацию об управляющей организации, в том числе об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности (включая сведения о годовой бухгалтерской отчетности, бухгалтерский баланс и приложения к нему, сведения о доходах, полученных за оказание услуг по управлению многоквартирными домами (по данным раздельного учета доходов и расходов), а также сведения о расходах, понесенных в связи с оказанием услуг по управлению многоквартирными домами;
2. перечень многоквартирных домов, управление которыми осуществляет управляющая организация, с указанием адреса и основания управления по каждому многоквартирному дому;
3. характеристику многоквартирного дома (включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых и нежилых помещений и помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, уровень благоустройства и т.п.);
4. информацию о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
5. информацию об использовании общего имущества в многоквартирном доме;
6. иную информацию, предусмотренную указанным постановлением.

Управляющая организация приступает к предоставлению коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме с даты, указанной в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе управляющей организации, или с даты заключения договора управления многоквартирным домом, в том числе с управляющей организацией, выбранной органом местного самоуправления по итогам проведения открытого конкурса, но не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» управляющая организация вправе: принимать решения о порядке и условиях содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, совершать сделки с третьими лицами в целях осуществления эффективного управления многоквартирным домом, а также в целях соблюдения условий договора по управлению многоквартирным домом (см. параграф 21.3), созывать и проводить общее собрание собственников помещений многоквартирного дома и др.

Деятельность управляющих организаций по управлению многоквартирными домами является лицензируемым видом деятельности. Основные положения о лицензировании деятельности управляющих организаций регламентированы главой 19 «Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами» ЖК РФ. В 2014 году в Жилищный кодекс РФ были внесены изменения, касающиеся лицензирования деятельности управляющих организаций.

Юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами, обязаны были получить лицензию на ее осуществление до 01.05.2015. После этой даты осуществление данной деятельности без лицензии не допускается. В соответствии с Федеральным законом от 21.07.2014 № 255-ФЗ до 01.05.2015 юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирными домами, на дату обращения с заявлением о предоставлении лицензии должны соответствовать также лицензионным требованиям, предусмотренным ст. 193 ЖК РФ.

Данными требованиями являются:

1) регистрация лицензиата, соискателя лицензии в качестве юридического лица или индивидуального предпринимателя на территории Российской Федерации. Юридические лица и индивидуальные предприниматели, зарегистрированные на территориях иностранных государств, к осуществлению деятельности по управлению многоквартирными домами не допускаются;

2) наличие у должностного лица лицензиата, должностного лица соискателя лицензии квалификационного аттестата (об особенностях выдачи квалификационного аттестата будет рассмотрено далее);

3) отсутствие у должностного лица лицензиата, должностного лица соискателя лицензии неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления;

4) отсутствие в реестре лиц, осуществлявших функции единоличного исполнительного органа лицензиата, лицензия которого аннулирована, а также лиц, на которых уставом или иными документами лицензиата возложена ответственность за соблюдение требований к обеспечению надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации, индивидуальных предпринимателей, лицензия которых аннулирована и (или) в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации, информации о должностном лице лицензиата, должностном лице соискателя лицензии;

5) отсутствие в сводном федеральном реестре лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами информации об аннулировании лицензии, ранее выданной лицензиату, соискателю лицензии.

Дополнительным требованием, введенным в 2014 г., является обязанность соблюдения лицензиатом требований к раскрытию информации.

Так, п. 10 ст. 161 ЖК РФ предусмотрено, что управляющая организация должна обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством РФ.

Лицензия на осуществление деятельности управляющими организациями выдается органом государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации на основании решения лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации² (например, в Москве органом государственного жилищного надзора является Государственная жилищная инспекция города Москвы⁵). Порядок осуществления лицензирования деятельности по управлению многоквартирным домом определен постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110.

Контроль за соблюдением органами государственного жилищного надзора обязательных требований осуществляется Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

Для осуществления лицензионной деятельности субъектом Российской Федерации создается постоянно действующая лицензионная комиссия для обеспечения деятельности органов государственного жилищного надзора по лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами в субъекте Российской Федерации. Решением о создании лицензионной комиссии определяются состав лицензионной комиссии и порядок ее работы, назначается председатель лицензионной комиссии. В составе лицензионной комиссии не менее чем одна треть ее членов должна быть представлена саморегулируемыми организациями (ст. 202 ЖК РФ).

К полномочиям лицензионной комиссии относятся:

1. принятие решения о выдаче лицензии или об отказе в выдаче лицензии;
2. принятие квалификационного экзамена;
3. участие в мероприятиях по лицензионному контролю;
4. принятие решения об обращении в суд с заявлением об аннулировании лицензии.

В 2014 году Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства были утверждены Методические рекомендации «О порядке формирования и деятельности лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации по лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами». Согласно данным рекомендациям численный состав устанавливается уполномоченным органом субъекта Российской Федерации, но не превышающий 20 человек (включая председателя, заместителя председателя и секретаря).

Сам лицензиат или должностные лица управляющей организации (в зависимости от того, кем осуществляется управление многоквартирным домом) обязаны иметь Квалификационный аттестат (ст. 202 ЖК РФ). Проверка квалификации лица, претендующего на получение квалификационного аттестата, осуществляется в форме квалификационного экзамена. Порядок проведения квалификационного экзамена, перечень вопросов, предлагаемых претенденту на квалификационном экзамене, порядок определения результатов квалификационного экза-

мена устанавливаются уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти. Следует отметить, что за прием квалификационного экзамена плата с претендента не взимается.

Критерием допуска до сдачи квалификационного экзамена, помимо тех, которые предъявляются к выдаче лицензии, является отсутствие информации о претенденте в реестре дисквалифицированных лиц. Квалификационный аттестат выдается при условии, что претендент сдал квалификационный экзамен. Несдача претендентом квалификационного экзамена является основанием для принятия решения об отказе в выдаче квалификационного аттестата. Решение об отказе в выдаче квалификационного аттестата может быть оспорено в суде.

Срок действия квалификационного аттестата составляет 5 лет.

В случае если информация об аттестуемом лице была внесена в реестр дисквалифицированных лиц или квалификационный аттестат был получен по подложным документам, квалификационный аттестат аннулируется. Под деятельностью по управлению многоквартирным домом понимаются выполнение работ и (или) оказание услуг по управлению многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом. Лицензия предоставляется без ограничения срока ее действия и действует только на территории субъекта Российской Федерации, органом государственного жилищного надзора которого она выдана. Лицензия не подлежит передаче третьим лицам. К отношениям, связанным с осуществлением лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами, применяются положения Федерального закона от 04.05.2011 № 99-ФЗ. Однако указанный закон не применяется к отношениям, связанным с приостановлением, возобновлением действия лицензии, а также об установлении оснований для аннулирования лицензии. Статьей 194 ЖК РФ установлен закрытый перечень оснований для отказа соискателю лицензии в предоставлении лицензии:

1. установленное в ходе проверки заявления о предоставлении лицензии и прилагаемых к нему документов несоответствие соискателя лицензии лицензионным требованиям;
2. наличие в представленных соискателем лицензии заявлении о предоставлении лицензии и (или) прилагаемых к нему документах недостоверной или искаженной информации.

Заявление соискателя лицензии о предоставлении лицензии и прилагаемые к нему документы рассматриваются органом государственного жилищного надзора в порядке, установленном Федеральным законом от 04.05.2011 № 99-ФЗ, в срок, не превышающий 30 рабочих дней со дня приема заявления о предоставлении лицензии и прилагаемых к нему документов. По результатам рассмотрения заявления орган государственного жилищного надзора осуществляет подготовку для лицензионной комиссии мотивированного предложения о предоставлении лицензии или об отказе в ее предоставлении.

Сведения о лицензировании деятельности по управлению многоквартирными домами, лицензиатах, осуществляющих или осуществлявших данный вид деятельности, содержатся в :

- реестре лицензий субъекта Российской Федерации;
- сводном федеральном реестре лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее – сводный федеральный реестр лицензий);
- реестре лиц, осуществлявших функции единоличного исполнительного органа лицензиата, лицензия которого аннулирована, а также лиц, на которых уставом или иными

документами лицензиата возложена ответственность за соблюдение требований к обеспечению надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации, индивидуальных предпринимателей, лицензия которых аннулирована и (или) в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации (далее – реестр дисквалифицированных лиц).

В соответствии с Федеральным законом от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» с 01.05.2015 информация из указанных реестров подлежит размещению в определенной федеральным законом государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

Аннулирование лицензии на управление многоквартирным домом осуществляется по решению суда на основании рассмотрения заявления органа государственного жилищного надзора об аннулировании лицензии. Указанное заявление подается в суд на основании решения лицензионной комиссии. Действие лицензии прекращается со дня внесения соответствующих записей в реестр лицензий субъекта Российской Федерации. Управляющая организация в случае, если действие лицензии прекращено или она аннулирована, обязана передать лицу, принявшему на себя обязательства по управлению многоквартирным домом, техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы в течение 2 рабочих дней. В течение 15 дней со дня получения уведомления от органа государственного жилищного надзора о прекращении действия лицензии, о ее аннулировании орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа управления таким домом.

В соответствии со ст. 162 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем 50 % голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

Выявим некоторые особенности субъектного состава данного договора.

Во-первых, для заключения данного договора управляющая организация должна иметь соответствующую лицензию (см. параграф 21.2), а, во-вторых, для договора законодателем установлена обязательная письменная или электронная форма.

Договор управления многоквартирным домом является особым видом договора (отличным от договора возмездного оказания услуг).

По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой

передачи, либо застройщиком²) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Для договора управления согласно п. 3 ст. 162 ЖК РФ существенными являются следующие условия:

1. предмет договора, включая перечень общего имущества многоквартирного дома, его площадь, а также перечень услуг и работ по содержанию и ремонту;
2. цена (тариф);
3. сроки (периодичность) выполнения работ и оказания услуг;
4. порядок осуществления контроля.

В случае признания договора управления незаключенным к возникшим отношениям сторон применяются правила о неосновательном обогащении.

Динамичное развитие законодательства в сфере жилищно-коммунального хозяйства, вызывает необходимость быстрого реагирования соответствующих министерств и ведомств. В связи с этим 31.07.2014 был подписан приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ № 411/пр, в соответствии с которым в целях оказания управляющей организацией услуг и выполнения работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, а также осуществления иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности в договор управления многоквартирным домом рекомендуется включать следующие примерные условия:

- о сторонах договора управления;
- месте исполнения договора управления с указанием адреса многоквартирного дома и состава общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление;
- предмете договора управления (состав выполняемых по договору управления работ, оказываемых услуг и (или) видах деятельности, отнесенных законодательством Российской Федерации к сфере управления многоквартирными домами (в том числе перечень работ и услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечень коммунальных услуг, предоставление которых собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме обеспечивается в рамках договора управления, перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, стандартам управления многоквартирным домом, перечень услуг (работ) по капитальному ремонту;
- дате начала оказания и (или) выполнения работ (услуг) и видов деятельности, периодичности и сроках их выполнения, сроках сдачи-приемки работ (услуг);
- порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе порядок взаимодействия с товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом, иным специализированным потребительским кооперативом или застройщиком многоквартирного жилого дома по вопросам управления многоквартирным домом;

- порядке выполнения работ и (или) оказания услуг по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, а также о порядке изменения соответствующего перечня работ и услуг, включая информацию об инициаторе таких изменений, форме подготовки предложений о внесении изменений и порядке их рассмотрения и утверждения, а также порядке оплаты работ и услуг по управлению многоквартирным домом, по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в случае, если вносятся изменения в указанные перечни работ и услуг;
- порядке организации выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- цене договора управления, порядке определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, размера платы за коммунальные услуги, взносов на капитальный ремонт общего имущества, в том числе сверх минимального взноса или дополнительного взноса, и порядке внесения соответствующей платы и взносов, и порядке их изменения.
- порядке информационного взаимодействия между управляющей организацией и собственниками или пользователями помещений в многоквартирном доме.
- порядке рассмотрения управляющей организацией жалоб и претензий собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, включая срок рассмотрения и ответственность управляющей организации.
- порядке предоставления управляющей организацией отчета о выполнении договора управления за предыдущий год.

В рассмотренном приказе указаны и другие условия договора, мы обозначили те, с которыми наиболее часто сталкивается судебная практика.

В пункте 5 ст. 162 ЖК РФ устанавливает сроки действия договора управления многоквартирным домом. По общему правилу договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее чем один год и не более 5 лет. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором, если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора не позднее чем через 30 дней со дня его подписания. Законодатель также предусмотрел право собственников помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь избранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

Необходимо отметить, что выбор новой управляющей организации сам по себе ещё не влечет прекращение договора с организацией, выбранной ранее. Такая проблема получила широкое распространение в судебной практике. Например, в решении Арбитражного суда Санкт-Петербурга было отмечено, что истцом был представлен протокол общего собрания, в котором был поднят вопрос о выборе новой управляющей организации, однако вопрос о прекращении договора с предыдущей организацией в повестку дня включен не был. Поэтому из этого не следует, что собственниками помещений принято решение об отказе от исполнения договора с прежней управляющей организацией.

В таком случае необходимо проведение нового общего собрания с соответствующей повесткой дня.

Также по общему правилу, если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация ежегодно в течение I квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, а также размещает указанный отчет в системе (в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»). Ежегодный отчет должен содержать сведения:

- о соответствии в течение отчетного периода перечня, объемов и качества работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества требованиям жилищного законодательства и техническим регламентам;
- видах и характеристиках фактически выполненных работ и (или) оказанных услуг по договору управления с указанием даты выполнения таких работ (оказания услуг);
- случаях нарушения условий договора управления в течение отчетного периода (число и даты нарушений, количество связанных с нарушениями случаев снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения);
- видах коммунальных услуг, предоставляемых в течение отчетного периода управляющей организацией;
- произведенных расчетах с организациями за ресурсы, поставляемые по заключенным договорам энергоснабжения (или другим договорам);
- случаях нарушения периодичности и качества предоставления коммунальных услуг, в том числе по вине управляющей организации (число нарушений, даты нарушений, число связанных с нарушениями случаев снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения), а также иные сведения, предусмотренные договором управления многоквартирным домом.

Итак, рассмотрев вопросы, связанные с управлением многоквартирным домом, осуществляемым управляющей организацией, можно констатировать, что данный вид управления многоквартирным домом является на сегодняшний день наиболее распространённым и эффективным.

Совершенствование действующего законодательства направлено в первую очередь на развитие конкурентной среды в сфере жилищно-коммунального хозяйства, что, в свою очередь, будет способствовать появлению высококвалифицированных управляющих организаций и, как следствие, повышению качества услуг, оказываемых в сфере жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации.

Тема 11. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги

В Жилищном кодексе РФ достаточно подробно регламентируются вопросы, связанные с осуществлением платы за жилые помещения и коммунальные услуги. В соответствии со ст. 153 ЖК РФ обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у:

- нанимателя жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора;
- нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования с момента заключения данного договора;
- арендатора жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения соответствующего договора аренды;
- нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения такого договора;
- члена жилищного кооператива с момента предоставления жилого помещения жилищным кооперативом;
- собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение (с учетом того, что согласно ч. 3 ст. 169 ЖК РФ обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении 8 календарных месяцев, если более ранний срок не установлен законом субъекта Российской Федерации, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом).

До заселения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов в установленном порядке расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги несут соответственно органы государственной власти и органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица.

Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги установлена в зависимости от формы использования жилого помещения и закреплена в ст. 154 ЖК РФ.

Для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, плата включает:

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

Для нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования плата за жилое помещение и коммунальные услуги включает:

- плату за наем жилого помещения, устанавливаемую в соответствии со ст. 156.1 ЖК РФ;
- плату за коммунальные услуги.

Плата для собственника помещения в многоквартирном доме включает:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- плату за коммунальные услуги.

Необходимо отметить, что под коммунальными услугами законодатель понимает осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или двух и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений). Данное определение закреплено в п. 2 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (ред. от 14.02.2015) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

Для всех пользователей плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

Статья 156 ЖК РФ устанавливает ориентиры определения размера платы за жилое помещение. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Размер платы за наем, платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда определяется исходя из занимаемой общей площади жилого помещения. Размер платы за наем, платы за содержание и ремонт жилого помещения для указанных нанимателей, а также размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, устанавливаются органами местного самоуправления (в городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе – органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации).

Законом (ч. 5. ст. 156 ЖК РФ) четко закреплено, что установление размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) не должно приводить к возникновению у нанимателя жилого помещения права на субсидию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

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. При этом 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.

Если в доме созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, то размер обязательных платежей и (или) взносов их членов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется органами управления данных юридических лиц.

Обращаем внимание на то, что граждане, признанные малоимущими и занимающие жилые помещения по договорам социального найма, освобождаются от внесения платы за пользование жилым помещением (платы за наем).

Согласно ст. 156.1 ЖК РФ размер платы за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования устанавливается органом государственной власти, органом местного самоуправления, наймодателем по согласованию с органом местного самоуправления или в соответствии с договором об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, заключенным в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности. Плата за наем такого жилого помещения включает в себя возмещение расходов на строительство, реконструкцию, приобретение наемного дома социального использования или приобретение всех помещений в таком доме, расходы, связанные с содержанием и текущим ремонтом такого жилого помещения, капитальным ремонтом такого дома, и иные расходы. Размер платы за наем жилого помещения может изменяться не чаще чем один раз в 3 года, за исключением ежегодной индексации размера указанной платы в порядке, установленном Правительством РФ.

В соответствии со ст. 157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством РФ.

Предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, должно влечь изменение размера платы за коммунальные услуги.

Не допускается повышение размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги выше предельных (максимальных) индексов изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в муниципальных образованиях (далее – предельные индексы), утвержденных руководителем высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, предельные индексы утверждаются по согласованию с представительными органами муниципальных образований. Предельные индексы устанавливаются на основании индексов изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в среднем по субъектам Российской Федерации, утвержденных Правительством РФ. Предельные индексы и индексы по субъектам Российской Федерации устанавливаются на долгосрочный период (на срок не менее чем три года, если иное не установлено Правительством РФ) в соответствии с основами формирования индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги в Российской Федерации.

В случае нарушения порядка утверждения предельных индексов уполномоченный Правительством РФ федеральный орган исполнительной власти выдает высшему должностному лицу субъекта Российской Федерации (руководителю высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации) обязательные для исполнения предписания об устранении допущенных нарушений.

Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги на основании ст. 155 ЖК РФ осуществляется ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом, решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

При этом согласно ч. 2 ст. 155 ЖК РФ такая плата вносится:

- либо на основании платежных документов (в том числе в электронной форме, размещенных в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства), представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом, решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;
- либо на основании информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, размещенной в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства или в иных информационных системах, позволяющих внести плату за жилое помещение и коммунальные услуги. К такой информации относятся сведения о начислениях в системе, сведения, содержащиеся в представленном платежном документе по адресу электронной почты потребителя услуг или в полученном посредством информационных терминалов платежном документе.

Под государственной информационной системой жилищно-коммунального хозяйства (далее – система) в соответствии со ст. 2 Федерального закона от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» понимается единая федеральная централизованная информационная система, функционирующая на основе программных, технических средств и информационных технологий, обеспечивающих сбор, обработку, хранение, предоставление, размещение и использование информации о жилищном фонде, стоимости и перечне услуг по управлению общим имуществом в многоквартирных домах, работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, предоставлении коммунальных услуг и поставках ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по указанной плате, об объектах коммунальной и инженерной инфраструктур, а также иной информации, связанной с жилищно-коммунальным хозяйством.

Согласно ч. 2.2 ст. 155 ЖК РФ в случае неразмещения платежных документов и информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг в системе в срок, предусмотренный ч. 2 ст. 155 ЖК РФ (т.е. не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен применительно к конкретному многоквартирному дому), граждане и организации вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, в котором были размещены платежные документы и указанная информация в системе.

В соответствии с Федеральным законом от 21.07.2014 № 263-ФЗ до 01.01.2017 данная норма применяется только на территориях субъектов Российской Федерации, заключивших соглашения об опытной эксплуатации системы на территории субъекта Российской Федерации с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере информационных технологий, с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, и оператором системы. С 01.01.2017 данная норма будет применяться на территориях всех субъектов Российской Федерации.

Следует отметить, что информация о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги и задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, размещенная в системе, должна соответствовать сведениям, содержащимся в платежном документе.

При несоответствии сведений достоверной считается информация, размещенная в системе.

Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда вносят плату за наем наймодателю этого жилого помещения. Если такие наниматели проживают в многоквартирном доме, управление которым осуществляется управляющей организацией, то они вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги этой управляющей организации. Исключение составляют случаи, предусмотренные ч. 7.1 ст. 155 ЖК РФ, согласно которой на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме наниматели (равно как и собственники) могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) напрямую ресурсоснабжающим организациям.

Если размер вносимой нанимателем жилого помещения платы меньше, чем размер платы, установленный договором управления, оставшаяся часть платы вносится наймодателем этого жилого помещения в согласованном с управляющей организацией порядке.

Наниматель жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги наймодателю такого жилого помещения, если данным договором не предусмотрено внесение нанимателем платы за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям.

Члены товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива вносят обязательные платежи и взносы, связанные с оплатой расходов на содержание и текущий 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, в том числе уплачивают взносы на капитальный ремонт.

Лица, которые не являются членами товарищества собственников жилья либо соответствующего кооператива, вносят плату за содержание и ремонт общего имущества в много-

квартирном доме и плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с товариществом собственников жилья либо соответствующим, в том числе уплачивают взносы на капитальный ремонт.

Кроме того, товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив могут заключить договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией. В таком случае плата за коммунальные услуги должна вноситься управляющей организации.

В свою очередь, управляющая организация, товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, которые получают плату за коммунальные услуги, осуществляют расчеты за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, с ресурсоснабжающими организациями, с которыми заключены договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), в соответствии с Требованиями к осуществлению расчетов за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства РФ от 28.03.2012 № 253*. С ресурсоснабжающими организациями заключаются договоры энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности)), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах).

Как уже упоминалось, на основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива собственники помещений в многоквартирном доме и наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям.

Собственники помещений в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив и управление, которым осуществляется управляющей организацией, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят этой управляющей организации. Исключение составляют случаи, когда на основании решения общего собрания собственников вносят плату за все или некоторые коммунальные услуги напрямую ресурсоснабжающим организациям.

Собственники помещений в многоквартирном доме, осуществляющие непосредственное управление таким домом, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

Лица, принявшие от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, заключившие договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги такой управляющей

организации. Если застройщик осуществляет управление многоквартирным домом без заключения договора управления таким домом с управляющей организацией, то плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится непосредственно застройщику.

Важно отметить, что согласно ч. 11 ст. 155 ЖК РФ неиспользование помещений собственниками, нанимателями и иными лицами не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, который утвержден Правительством РФ. Такой порядок закреплен в Правилах предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (ред. от 14.02.2015) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

Так, согласно разделу VIII указанных правил при временном отсутствии потребителя в жилом помещении, которое не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, более 5 полных календарных дней подряд осуществляется перерасчет платы за коммунальную услугу, за исключением коммунальной услуги по отоплению и газоснабжению на цели отопления жилых помещений.

Перерасчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется исполнителем в течение 5 рабочих дней на основании письменного заявления потребителя, поданного в течение месяца после окончания периода временного отсутствия потребителя. Размер платы за коммунальную услугу по водоотведению подлежит перерасчету, если осуществляется перерасчет размера платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению и (или) горячему водоснабжению. Не подлежит перерасчету в связи с временным отсутствием потребителя в жилом помещении размер платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды.

Перерасчет размера платы за коммунальные услуги производится пропорционально количеству дней периода временного отсутствия потребителя, которое определяется исходя из количества полных календарных дней его отсутствия, не включая день выбытия из жилого помещения и день прибытия в жилое помещение.

Перерасчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется исполнителем в течение 5 рабочих дней после получения письменного заявления потребителя о перерасчете размера платы за коммунальные услуги, поданного до начала периода временного отсутствия потребителя или не позднее 30 дней после окончания периода временного отсутствия потребителя. В случае подачи заявления о перерасчете в течение 30 дней после окончания периода временного отсутствия потребителя исполнитель осуществляет перерасчет размера платы за коммунальные услуги за период временного отсутствия, подтвержденный представленными документами, с учетом платежей, ранее начисленных исполнителем потребителю за период перерасчета.

К заявлению прилагаются документы, подтверждающие продолжительность периода временного отсутствия:

- копия командировочного удостоверения, копия решения (приказа, распоряжения) о направлении в командировку или справка о командировке с приложением копий проездных билетов;
- справка о нахождении на лечении в стационарном лечебном учреждении или на санаторно-курортном лечении;

- проездные билеты, оформленные на имя потребителя (в случае если имя потребителя указывается в данных документах в соответствии с правилами их оформления), или их заверенные копии, либо распечатка электронных билетов на бумажном носителе, а также выданный перевозчиком документ, подтверждающий факт использования проездного документа (посадочный талон в самолет, иные документы);
- счета за проживание в гостинице, общежитии или другом месте временного пребывания или их заверенные копии;
- документ органа, осуществляющего временную регистрацию гражданина по месту его временного пребывания, или его заверенная копия;
- справка организации, осуществляющей вневедомственную охрану жилого помещения, в котором потребитель временно отсутствовал, подтверждающая начало и окончание периода, в течение которого жилое помещение находилось под непрерывной охраной и пользование которым не осуществлялось;
- справка, подтверждающая период временного пребывания гражданина по месту нахождения учебного заведения, детского дома, школы-интерната, специального учебно-воспитательного и иного детского учреждения с круглосуточным пребыванием;
- справка консульского учреждения или дипломатического представительства Российской Федерации в стране пребывания, подтверждающая временное пребывание гражданина за пределами Российской Федерации, или заверенная копия документа, удостоверяющего личность гражданина Российской Федерации, содержащего отметки о пересечении государственной границы Российской Федерации при осуществлении выезда из Российской Федерации и въезда в Российскую Федерацию;
- справка дачного, садового, огороднического товарищества, подтверждающая период временного пребывания гражданина по месту нахождения дачного, садового, огороднического товарищества;
- иные документы, которые, по мнению потребителя, подтверждают факт и продолжительность временного отсутствия потребителя в жилом помещении.

Копии указанных документов, подтверждающих продолжительность периода временного отсутствия потребителя, должны быть заверены лицами, выдавшими такие документы, или лицом, уполномоченным в соответствии с законодательством Российской Федерации на совершение действий по заверению копий таких документов. Кроме того, потребитель вправе предоставить исполнителю одновременно оригинал и копию документа, подтверждающего период временного отсутствия потребителя. В этом случае в момент принятия документа от потребителя исполнитель обязан произвести сверку идентичности копии и оригинала представленного документа, сделать на копии документа отметку о соответствии подлинности копии документа оригиналу и вернуть оригинал такого документа потребителю.

Перерасчет производится пропорционально количеству дней временного отсутствия потребителя.

Следует обратить внимание на то, что наймодатель, управляющая организация обязаны информировать в письменной форме нанимателей и собственников жилых помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере, если иной срок не установлен договором управления.

Согласно ч. 14 ст. 155 ЖК РФ лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки. Увеличение установленного размера пеней не допускается.

Тема 12. Ответственность за нарушение жилищного законодательства.

Разрешение жилищных споров

В отечественной и зарубежной юридической литературе по общей теории права нет единого общего представления на определение юридической ответственности. Но, несмотря на разногласия, отечественные и зарубежные авторы едины в том, что юридическая ответственность:

1. связана с государственным принуждением, то есть к правонарушителю применяются санкции, установленные законодательством;
2. влечет за собой общественное и государственное осуждение поведения лица, нарушившего законодательство;
3. сопровождается наступлением конкретных неблагоприятных последствий для правонарушителя в виде ограничений личного, организационного и материального характера;
4. представляет собой одну из форм общественных отношений, которые возникают между уполномоченным органом и правонарушителем;
5. ее основанием всегда выступает правонарушение;
6. связана с конкретным лицом за доказанное конкретное правонарушение.

Целевое назначение юридической ответственности проявляется в защите правопорядка и уважении к праву и закону.

Исходя из целевого назначения юридическая ответственность конкретизируется в следующих функциях: регулятивной, охранительной, предупредительной, карательной и правовосстановительной.

К основным принципам юридической ответственности можно отнести: законность, обоснованность, справедливость, неотвратимость, целесообразность, презумпция невиновности, право лица, привлеченного к ответственности, на защиту, недопустимость повторной или двойной ответственности.

В основании юридической ответственности лежит факт совершения правонарушения.

Правонарушение характеризуется строго определенными признаками:

- 1) правонарушение является противоправным деянием. Деяние выражается в действии или бездействии. Действие противоправно, если оно противоречит норме права, нарушает критерии должного поведения, установленные в законе. Бездействие противоправно, если закон предписывает, как необходимо действовать в соответствующих ситуациях;
- 2) наличие вреда. Вред выражается в совокупности отрицательных последствий правонарушения, представляющих собой нарушение правопорядка, дезорганизацию общественных отношений и одновременно (хотя и не всегда) умаление, уничтожение благ, ценностей субъективного права, ограничения возможностей пользования ими, стеснение своих возможностей пользования ими, стеснение свободы поведения других субъектов вопреки закону.

Вред может носить материальный и моральный характер, быть измеримым и несоизмеримым, восстановимым или невозстановимым, более или менее значительным, ощущаемым отдельными гражданами, коллективами или обществом в целом;

3) причинно-следственная связь между противоправным деянием и наступившими вредными последствиями;

4) вина. Различают две формы вины: умысел и неосторожность;

Структура правонарушения складывается из четырех элементов: субъекта, субъективной стороны, объекта и объективной стороны.

Если учесть вышесказанное, то юридическую ответственность следует рассматривать как применение к правонарушителям предусмотренных законодательством мер государственного принуждения, сопровождающихся наступлением неблагоприятных последствий для правонарушителей в виде конкретных ограничений личного, организационного и имущественного характера, в установленном процессуальном порядке уполномоченным органом.

Традиционным является деление юридической ответственности на уголовно-правовую, административно-правовую, дисциплинарную, гражданско-правовую, материальную ответственность работников.

Юридическая ответственность в сфере жилищного законодательства предусмотрена российским законодательством.

Первоначально необходимо отметить те нормы, которые содержит непосредственно ЖК РФ. Так, лица признаются виновными: при нарушении правил пользования жилыми помещениями (санитарного содержания лифтов, придомовых территорий, лестничных клеток и других мест); при несоблюдении сроков заселения жилых домов и других жилищных помещений; при нарушении правил эксплуатации домов и иных жилых помещений; при порче жилых и придомовых помещений, а также оборудования и благоустройства; при самовольном переоборудовании и перепланировке жилых помещений; при использовании жилых помещений не по назначению, а также при признании обмена жилыми помещениями, предоставленными по договору социального найма, недействительным (ст. 75 ЖК РФ), прекращении и расторжении договора поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма (ст. 79 ЖК РФ).

В то же время ЖК РФ предусматривает такую меру специальной жилищной ответственности, как выселение лиц.

О применении меры ответственности свидетельствует выселение:

- гражданина, право пользования жилым помещением которого прекращено или который нарушает правила пользования жилым помещением (ст. 35 ЖК РФ);
- нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма (ст. 90 ЖК РФ);
- нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения (ст. 91 ЖК РФ);
- граждан из специализированных жилых помещений (ст. 103 ЖК РФ);
- бывшего члена жилищного кооператива (ст. 133 ЖК РФ).

В то же время в вопросах охраны вещных прав ЖК РФ основывается на гражданском законодательстве. В этом случае право собственности на жилое помещение рассматривается как неотъемлемый объект права на вещь, и защита вещных прав (права собственности, хозяйственного ведения и оперативного управления) осуществляется в соответствии с главой 20 ч.

ГК РФ (ст. 301-306). Именно в связи с этим в качестве основного способа защиты жилищное право рассматривает выселение лица, утратившего правовые основания на пользование жилым помещением.

Иск о выселении в традиционной структуре защиты жилищных прав в своей основе содержит требование об освобождении помещения лицом, занимающим данное помещение без установленных оснований, что определяет условие виндикационного иска – истребование имущества из чужого незаконного владения (ст. 301 ГК РФ).

Именно поэтому жилищное законодательство предоставляет приоритет нормам гражданского права в вопросе решения проблем реализации собственниками своих прав в отношении жилых помещений.

В статье 11 ЖК РФ, в которой перечислены способы защиты жилищных прав, в качестве одного из них определено восстановление положения, существовавшего до нарушения жилищного права, и пресечение действий, нарушающих это право или создающих угрозу его нарушения. Восстановление права можно рассматривать как универсальное средство защиты имущественных прав. Поэтому в ситуации самовольного занятия помещения иным лицом собственник вправе воспользоваться негативным иском. В основе такого иска находится средство защиты, указанное в абзаце 3 ст. 12 ГК РФ: «восстановление положения, существовавшего до нарушения права, и пресечение действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения».

В соответствии со ст. 304 ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, даже если эти нарушения не были соединены с лишением владения. Согласно ст. 305 ГК РФ указанные права принадлежат также лицу, не являющемуся собственником, но владеющему имуществом на праве оперативного управления.

В данном случае лицо, самовольно занявшее жилое помещение, не препятствует осуществлению собственником иных составных частей права собственности, т.е. право распоряжения и право владения.

Утрачивается лишь право пользования, которое выражается в отсутствии свободного доступа к помещению его законного владельца.

Нарушение прав собственника заключается именно в отсутствии доступа в помещение, поскольку каких-либо иных юридически значимых препятствий для правообладателя не установлено. Юридическое значение имеет сам факт нахождения лица в жилом помещении без установленных на то оснований.

Предмет оснований для предъявления исковых требований формулируется как нарушение собственником его субъективных прав в виде лишения пользования и владения жилым помещением, что применительно к содержанию негативного способа определяется как защита прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения. Такие нарушения проявляются в препятствии лицом, незаконно вселившимся в помещение, осуществления соответствующих полномочий со стороны законного владельца. В этом случае правомочие владения подлежит защите независимо от основания притязаний со стороны самоуправно вселившегося лица.

Кроме того, составными элементами требования являются освобождение жилого помещения от ответчика и запрет пользоваться данным помещением, что определяет резолютивную часть содержания требований собственника.

Гражданско-правовая ответственность наступает за использование жилья не по назначению, порчу и разрушение жилищного фонда, несвоевременное внесение квартирной платы

и платы за коммунальные услуги, бесхозяйственное содержание жилого помещения и другие правонарушения, причиняющие имущественный вред третьим лицам.

Ответственность наступает по правилам, предусмотренным гражданским законодательством. За правонарушения в жилищной сфере большинство гражданско-правовых санкций носят компенсационный характер (ст. 15 ГК РФ), хотя в отдельных случаях применяются штрафные и конфискационные санкции (ст. 91 ЖК РФ).

Ответственность за имущественные правонарушения норм жилищного права подразделяется на договорную и внедоговорную.

Внедоговорная ответственность применяется только в прямо предусмотренных законом случаях. В зависимости от числа обязанных лиц ответственность за правонарушения в сфере жилищного законодательства может быть долевой, солидарной и субсидиарной. Обособленным видом гражданской ответственности в сфере жилищного права является регрессная ответственность.

Административное законодательство также находится в определенной связи с жилищным, как раз в вопросах установления административной ответственности за совершение административных проступков.

КоАП РФ устанавливает ответственность в жилищной сфере статьями 7.21-7.23.2 и 19.15.1-19.15.2.

Статья 7.21 КоАП РФ адресована гражданам – пользователям жилых помещений: порча жилых помещений, равно как и порча их оборудования, включая перепланировку или переустройство, а также использование их не по назначению, влечет предупреждение или наложение штрафа.

Статья 7.22 КоАП РФ содержит положения о лицах, на которых возложена обязанность по обеспечению содержания и ремонта жилых помещений, а также общего имущества собственников жилья в многоквартирных домах: нарушения правил содержания и ремонта жилых помещений, а также порядка и правил признания таких помещений, как непригодных для постоянного проживания; перепланировка и переустройство жилых помещений без согласия на то собственника/нанимателя влечет наложение штрафа на должностных лиц и юридических лиц.

Статья 7.23 КоАП РФ направлена на установление ответственности за нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами: влечет наложение штрафа для должностных лиц, для юридических лиц.

Статьи 7.23.1-7.23.2 КоАП РФ устанавливают ответственность за нарушение требований законодательства о раскрытии информации организациями в сфере управления многоквартирными домами и передачи технической документации по таковым. Стоит отметить, что помимо штрафов, например в отношении ст. 7.22 КоАП РФ, также может применяться такой вид административной ответственности, как дисквалификация – лишение физического лица занимать руководящие должности в исполнительном органе управления организацией.

В соответствии со ст. 3.11 КоАП РФ дисквалификация может быть установлена на срок до 3-х лет.

Статья 19.15.1 КоАП РФ вновь обращена к гражданам – проживанию лиц по месту пребывания или жительства без регистрации: проживание гражданина РФ по месту пребывания или жительства без регистрации или допущение такого проживания собственником или нанимателем жилья свыше срока установленного законом (3 месяца) влечет наложение штрафа как на гражданина, так и на собственников/нанимателей.

Статья 19.15.2 КоАП РФ предусматривает ответственность за нарушение правил регистрации граждан РФ по месту жительства и пребывания: если действия не содержат признаков уголовно наказуемого деяния, нарушение правил регистрации влечет штраф как в отношении граждан, так и нанимателей/собственников.

Кроме того, в соответствии со ст. 6.4 КоАП РФ нарушение санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации жилых и общественных помещений, зданий, сооружений и транспорта влечет наложение административного штрафа: на граждан, должностных лиц, на юридических лиц или административное приостановление деятельности на срок до 90 суток.

Жилищный кодекс РФ не устанавливает уголовной ответственности за нарушения в указанной сфере, однако таковая предусмотрена за нарушение неприкосновенности жилища – незаконное проникновение, совершенное против воли проживающих в нем лиц (139 УК РФ).

Ответственность за неисполнение обязанностей по отношению к жилищному фонду в большинстве случаев наступает по решению суда. Если допускается применение мер ответственности по решению иных органов, то такое решение можно обжаловать в суде.

Защита нарушенных жилищных прав осуществляется судом общей юрисдикции или арбитражным судом в соответствии с подведомственностью дел, установленной ГПК РФ.

Разрешение жилищных споров, осуществляемое судами общей юрисдикции. В судах общей юрисдикции разрешаются жилищные споры между наймодателями и нанимателями в домах государственного, муниципального и частного жилищных фондов, нанимателями и членами их семей, споры между гражданами и жилищно-строительными кооперативами, связанные с жилищными правоотношениями, и иные жилищные споры, в частности, о выселении лиц по различным основаниям, в том числе самоуправно занявших жилые помещения в домах жилищно-строительных кооперативов либо в принадлежащих гражданам на праве собственности, а также самовольно вселившихся в нежилые дома и помещения; о выселении из указанных домов, если они грозят обвалом; о выселении из самовольно построенных домов, подлежащих сносу по решению органов местного самоуправления; о предоставлении жилого помещения по требованиям, основанным на гражданско-правовых обязательствах (в связи со сносом дома, проведением капитального ремонта, переоборудованием дома в нежилой и т.п.)

Право на судебную защиту жилищных прав граждан опирается на положение ст. 46 Конституции Российской Федерации, согласно которому каждому гарантируется судебная защита прав и свобод. Суды призваны обеспечивать надлежащую защиту прав и свобод человека и гражданина путем своевременного и правильного рассмотрения дела. Суды, разрешая споры, вытекающие из жилищных правоотношений, обязаны обеспечивать надлежащую защиту нарушенных прав как физических, так и юридических лиц путем своевременного и правильного рассмотрения дел.

Судебная практика выработала определенные подходы к разрешению жилищных споров, которые могут применяться, если они не противоречат новому жилищному законодательству

При принятии искового заявления о выселении граждан по предусмотренным законом основаниям с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения либо другого жилого помещения, отвечающего санитарным и техническим требованиям, судья обязан проверить, указано ли в заявлении конкретное свободное жилое помещение, предоставляемое выселяемым. При отсутствии такого указания судья выносит определение об оставлении заявления без движения, о чем извещает истца, и предоставляет ему срок для исправления недостатка

заявления. В случае невыполнения требования судьи заявление считается не поданным и возвращается истцу.

При решении вопроса о принятии заявления о выселении с предоставлением другого жилого помещения следует иметь в виду, что истец должен указать в заявлении конкретное жилое помещение, предоставляемое выселяемым, только в том случае, когда на нем самом лежит обязанность по его предоставлению. Если же предоставить жилое помещение выселяемым должно другое лицо, то судья не вправе требовать указания в заявлении конкретного жилого помещения для предоставления выселяемым гражданам; в таких случаях судья привлекает к участию в деле органы местного самоуправления или предприятие, учреждение, организацию, на которых в случае удовлетворения иска должна быть возложена обязанность предоставить выселяемым другое жилое помещение.

Суд создает необходимые условия для всестороннего и полного исследования обстоятельств дела: разъясняет лицам, участвующим в деле, их права и обязанности, предупреждает о последствиях совершения или несовершения процессуальных действий и в случаях, предусмотренных процессуальным законодательством, оказывает им содействие в осуществлении их прав.

Нарушение очередности предоставления гражданам жилых помещений может служить основанием для признания соответствующего решения полномочного органа недействительным в судебном порядке.

Стороной в спорах, вытекающих из условий договора найма жилого помещения, в силу ст. 671 ГК РФ является собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель), в том числе и жилищно-эксплуатационные организации, и службы.

ЖК РФ (ст. 69) наделяет всех членов семьи, в том числе и несовершеннолетних, равными правами, вытекающими из договора найма жилого помещения, поэтому опекун (попечитель) несовершеннолетнего может от имени подопечного осуществлять все предоставленные ему правомочия. В частности, он может в интересах несовершеннолетнего требовать раздела жилого помещения и заключения от его имени отдельного договора найма (в том числе и когда несовершеннолетний окажется единственным лицом, имеющим право на занимаемое жилое помещение). Поскольку на совершение сделок по распоряжению имуществом подопечного опекун (попечитель) должен получить согласие органа опеки и попечительства (ст. ст. 36, 37 ГК РФ), постольку к участию в деле привлекаются эти органы.

При рассмотрении дел о принудительном обмене жилого помещения (ст. 72 ЖК РФ) проверяются заслуживающие внимания доводы членов семьи, проживающих в обмениваемом помещении, для соблюдения их интересов. Под заслуживающими внимания доводами и интересами членов семьи, которые должны учитываться судом по таким делам, следует понимать наличие обстоятельств, препятствующих им в силу возраста, состояния здоровья и т.п., пользоваться предоставляемым в порядке обмена жилым помещением.

Если спор возник между членами семьи, занимающими отдельную квартиру, отсутствие согласия одного или нескольких из них переехать в жилое помещение, расположенное в квартире, где проживают и другие наниматели, само по себе не является основанием для отказа в удовлетворении иска, поскольку при распаде семьи, повлекшем необходимость обмена, эти лица фактически уже не пользуются отдельной квартирой.

При разрешении споров о выселении из занимаемого жилого помещения на время капитального ремонта дома (ст. 85 ЖК РФ) выясняется, находится ли предоставляемое жилое

помещение в том же населенном пункте и пригодно ли оно для проживания выселяемых граждан с учетом их возраста, состояния здоровья, других заслуживающих внимания интересов, а также продолжительности капитального ремонта.

Если выселение нанимателей производится из домов или жилых помещений, принадлежащих гражданам на праве собственности, судом в каждом случае проверяется необходимость проведения капитального ремонта, реальная возможность собственника дома приступить к нему (например, наличие средств, материалов), а также время, в течение которого возможно выполнение ремонтных работ. В решении о выселении нанимателя и членов его семьи судом указывается срок, на который выселяются ответчики.

Разрешая споры, связанные с переустройством, перепланировкой жилых и подсобных помещений, судам следует выяснять, имеется ли на это согласие не только нанимателя, но и наймодателя (гл. 4 ЖК РФ) и как наиболее целесообразно произвести переустройство указанных помещений, для чего к участию в деле привлекаются органы жилищно-коммунального хозяйства. Следует учесть, что в силу ст. 681 ГК РФ (п. 3) переоборудование жилого дома, в котором находится сданное внаем жилое помещение, если такое переоборудование существенно изменяет условия пользования жилым помещением, без согласия нанимателя не допускается. Если данный спор возник между нанимателями, проживающими в домах, принадлежащих гражданам на праве собственности, надлежит учитывать, что для какого-либо переустройства в этих домах необходимо не только разрешение местной администрации, но и согласие собственника дома, которому в силу ст. 209 ГК РФ принадлежит право владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

При рассмотрении дел о выселении в другое благоустроенное жилое помещение в случаях, когда дом, в котором проживает наниматель, подлежит сносу в связи с отводом земельного участка для государственных или муниципальных нужд (ст. 32 ЖК РФ) либо если жилое помещение переоборудуется в нежилое (гл. 3 ЖК РФ), судом проверяется, имеется ли решение компетентного органа об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд либо о переводе жилого дома (жилого помещения) в нежилой. В силу ч. 3 ст. 35 Конституции Российской Федерации 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.

При выселении с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения судам необходимо тщательно проверять, отвечает ли оно требованиям ЖК РФ, имея в виду, что отсутствие коммунальных удобств и неблагоустроенность того жилого помещения, из которого выселяется наниматель, не является основанием для предоставления жилого помещения, не соответствующего требованиям указанной нормы закона.

По делам о выселении из служебных жилых помещений необходимо устанавливать, относится ли жилое помещение, по поводу которого возник спор, к служебному. При этом следует исходить из того, что помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда считаются служебными со времени вынесения решения органом местного самоуправления о включении их в число служебных.

С учетом того, что в силу ст. 103 ЖК РФ некоторые категории граждан, проживающих в служебных жилых помещениях, не подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения, при рассмотрении дел о выселении из служебных жилых помещений необходимо также выяснять, не обладают ли ответчики льготой, предусмотренной указанной статьей.

Требование о выселении из служебных жилых помещений в случаях, предусмотренных ЖК РФ, не подлежит удовлетворению, если предоставляемое помещение также включено в число служебных либо является общежитием, так как выселяемый не является лицом, которому в соответствии с ЖК РФ может быть предоставлено такое жилое помещение.

Разрешая споры о выселении из общежития, следует проверять, является ли общежитием помещение, занимаемое ответчиком, для чего необходимо выяснять следующие обстоятельства: находится ли дом, в котором расположено помещение, в ведении истца; построен ли он в качестве общежития либо специально переоборудован для этой цели; имеется ли разрешение на его заселение как общежития; выдавался ли в установленном порядке ордер на занятие жилой площади в общежитии; укомплектован ли дом (жилое помещение) мебелью, специальным оборудованием, инвентарем, культурно-бытовыми предметами, необходимыми для проживания, занятий и отдыха граждан; имеются ли штаты для обслуживания общежития; взимается ли плата за пользование им и др.

Полученные доказательства должны быть исследованы в судебном заседании и оценены в совокупности. Только после этого суд вправе решить вопрос о том, распространяется ли на помещение, по поводу которого возник спор, правовой режим общежития.

Вопросы итогового тестирования по дисциплине

1. Объектами жилищных прав являются:_____

2. Допустимые формы использования жилого помещения:

- а) размещение промышленных производств
- б) осуществление профессиональной деятельности проживающими в нем гражданами
- в) проживание граждан
- г) осуществление индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем гражданами
- д) осуществление любой деятельности, при условии, что она осуществляется лицом, проживающим в этом помещении

3) Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади:

- а) подвала
- б) санузлов
- в) комнат
- г) коридора
- д) чердаков
- е) балконов
- ж) лоджий

4) К жилым помещениям НЕ относятся:

- а) кухня
- б) балкон
- в) чердак
- г) комната
- д) жилой дом. часть жилого дома
- е) квартира, часть квартиры

5) Основания для отказа в переводе жилого помещения в нежилое:

- а) отказ соседей дать согласие на перевод
- б) помещение находится на первом этаже
- в) помещение является изолированным
- г) право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц
- д) переводимое помещение является частью жилого помещения
- е) доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям

6) Основания для отказа в переводе жилого помещения в нежилое:

- а) помещение находится на первом этаже
- б) помещение находится на втором этаже
- в) переводимое помещение является частью жилого помещения
- г) переводимое помещение используется собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания
- д) отсутствует техническая возможность оборудовать доступ к переводимому помещению
- е) помещение является изолированным

7) Перевод жилого помещения в нежилое не допускается, если:

- а) доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям
- б) перевод нарушает общественные интересы
- в) переводимое помещение является частью жилого помещения
- г) право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц
- д) заявителем не соблюдаются требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические, экологические и иные установленные законодательством требования, в том числе требования к использованию нежилых помещений в многоквартирных домах
- е) отсутствует согласие собственников квартир, расположенных над и под указанным помещением
- ж) переводимое помещение используется собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания

8) Акты жилищного законодательства могут быть изданы:

- а) только органами власти субъектов РФ
- б) органами власти РФ и субъектов РФ
- в) органами местного самоуправления
- г) органами власти РФ

9) Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подтверждается:

- а) заявлением лица, которое произвело переустройство и (или) перепланировку
- б) актом приемочной комиссии
- в) записью о государственной регистрации переустройства и (или) перепланировки
- г) решением о проведении переустройства и (или) перепланировки

10) В зависимости от цели использования жилищный фонд может быть:

- а. коммерческим
- б. государственным
- в. муниципальным
- г. частным
- д. нет верного ответа

11) Для перевода жилого помещения в нежилое или нежилого помещения в жилое собственник помещения в орган, осуществляющий перевод помещений, по месту нахождения переводимого помещения представляет:

- а. правоустанавливающие документы на помещение
- б. план помещения с его техническим описанием
- в. заявление
- г. подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки помещения, если это требуется для обеспечения использования такого помещения
- д. согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих жилое помещение на основании договора социального найма
- е. заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости, если такое жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры
- ж. согласие соседей

12) Перепланировка жилого помещения представляет собой:

- а. изменение конфигурации помещения, не требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения
- б. установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, не требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения
- в. изменение конфигурации помещения, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения
- г. любую установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения

13) Перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается, если такая квартира расположена:

- а. на первом этаже дома или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми
- б. на первом этаже дома, но помещения, расположенные непосредственно рядом с квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми
- в. только выше первого этажа дома, с учетом соблюдения законодательства о градостроительной деятельности на первом этаже дома, с учетом соблюдения законодательства о градостроительной деятельности

14) Кадастровый учет и ведение государственного кадастра недвижимости осуществляются:

- а. Федеральной налоговой службой
- б. Регистрационным подразделением Министерства юстиции
- в. Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии
- г. Федеральной регистрационной службой
- д. Министерством имущественных отношений

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

- а. правоустанавливающие документы на жилое помещение
- б. поэтажный план дома, в котором находится помещение
- в. решение уполномоченного органа о разрешении переустройства и (или) перепланировки жилого помещения
- г. правоустанавливающие документы на жилое помещение
- д. согласие соседей на проведение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения
- е. согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих жилое помещение на основании договора социального найма
- ж. заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости, если такое жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры
- з. подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки

16) Перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое непосредственно осуществляется:

- а. любым лицом, на основании нотариально заверенной доверенности
- б. органом местного самоуправления
- в. органом исполнительной власти субъекта РФ
- г. физическим лицом, собственником этого помещения

17) Решение о переводе или об отказе в переводе помещения должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных представленных документов уполномоченным органом со дня представления указанных документов в данный орган не позднее чем через . дней

- а. двадцать пять
- б. сорок пять
- в. десять
- г. тридцать
- д. пятьдесят пять
- е. тридцать пять

18) Общая площадь жилого помещения включает:

- а. веранды и террасы
- б. вспомогательные помещения, предназначенные для удовлетворения бытовых и иных нужд
- в. жилую площадь
- г. балконы и лоджии

19) Совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам Российской Федерации, носит название:

- а. Специализированный жилищный фонд
- б. Муниципальный жилищный фонд
- в. Частный жилищный фонд
- г. Государственный жилищный фонд
- д. Индивидуальный жилищный фонд

20) Переустройство и (или) перепланировка жилого помещения завершаются в момент:

- а. принятия решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки
- б. получения письменного согласия всех членов семьи на проведение переустройства и (или) перепланировки
- в. выдачи акта приемочной комиссии
- г. подачи заявления лицом, которое произвело переустройство и (или) перепланировку
- д. внесения записи о государственной регистрации переустройства и (или) перепланировки

21) В каких случаях не допускается обмен жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма?

- а) если жилые помещения расположены в разных населенных пунктах на территории РФ;
- б) если обмениваемое жилое помещение признано в установленном порядке непригодным для проживания;
- в) если жилые помещения расположены в одном населенном пункте на территории РФ;
- г) если обмениваемые жилые помещения имеют различную жилую площадь;
- д) если обмениваемые жилые помещения имеют различную оценочную стоимость

22) Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у нанимателя жилого помещения по договору социального найма с момента:

- а. выдачи ордера
- б. предоставления жилого помещения
- в. заключения договора
- г. принятия решения о предоставлении жилого помещения

23) Жилищный кодекс РФ вступил в силу:

- а. 01 января 2005 г.
- б. 01 июля 2006 г.

в. 01 марта 2005 г.
г. 01 октября 2006 г

24) Согласно жилищному законодательству, плату, включающую плату за пользование жилым помещением, за содержание и ремонт жилого помещения и за коммунальные услуги, вносит:

- а. временный жилец
- б. арендатор
- в. наймодатель
- г. собственник
- д. наниматель

25) Право собственности на жилое помещение – это право владения, пользования и распоряжения жилым помещением. Распоряжение включает:

- а) фактическое обладание жилым помещением;
- б) реальное обладание жилым помещением;
- в) извлечение дохода от принадлежащего ему жилого помещения;
- г) отчуждение жилого помещения в собственность другим лицам;
- д) извлечение пользы собственником жилого помещения.

26) На основании заявлений граждан принятие их на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях осуществляется:

- а. органом местного самоуправления
- б. администрацией организаций, в которых указанные лица работают
- в. органом государственной власти субъектов РФ
- г. органами исполнительной власти субъектов РФ
- д. органами исполнительной власти РФ

27) Минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма, носит название:

- а. дополнительная норма площади жилья
- б. социальная норма площади жилья
- в. норма площади жилья
- г. норма предоставления
- д. учетная норма площади жилья

28) Со дня предоставления всех необходимых документов решение о принятии на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях должно быть принято не позднее, чем через:

- а. 45 дней
- б. 15 дней
- в. 30 дней
- г. 10 дней
- д. 2 недели

29) Под общежития предоставляются:

- а. любые жилые помещения только в виде квартир и их частей
- б. специально построенные или переоборудованные для этих целей дома либо части домов
- в. любые жилые помещения: квартиры, дома, части домов
- г. специально построенные или переоборудованные для этих целей квартиры

30) Жилые помещения маневренного фонда предназначены для временного проживания граждан:

- а. утративших жилые помещения, которые были приобретены за счет кредита банка на их помещение, в результате обращения взыскания, если на момент обращения взыскания такие жилые помещения являются для них единственными
- б. в связи реконструкцией дома, в котором находятся жилые помещения, занимаемые ими по договорам социального найма
- в. утративших жилые помещения в связи с выселением без предоставления жилых помещений
- г. жилое помещение которых не может быть использовано независимо от причин
- д. в связи с существенным текущим ремонтом жилого помещения, занимаемого по договорам социального найма

31) Заключение договора социального найма жилого помещения:

- а. считается состоявшимся в момент выдачи ордера
- б. осуществляется в письменной форме на основании решения о предоставлении жилого помещения жилищного фонда социального использования
- в. считается состоявшимся в момент вселения в жилое помещение
- г. осуществляется в письменной форме на основании ордера, выданного уполномоченным органом

32) По договору социального найма может быть предоставлено жилое помещение:

- а. жилищного фонда субъектов Российской Федерации
- б. индивидуального жилищного фонда
- в. муниципального жилищного фонда
- г. жилищного фонда Российской Федерации
- д. частного жилищного фонда

33) Предметом договора социального найма не может быть:

- а. неизолированное жилое помещение
- б. комната в коммунальной квартире
- в. общее имущество в многоквартирном доме
- г. изолированное жилое помещение
- д. помещение вспомогательного пользования
- е. часть квартиры

34) Гражданами, нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, признаются граждане:

а. не являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения

б. проживающие в общежитиях

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

г. являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и обеспеченные общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления

д. проживающие 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 имеющие иного жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или принадлежащего на праве собственности

е. проживающие длительное время на условиях поднайма в домах государственного, муниципального или частного жилищных фондов

ж. проживающие в качестве временных жильцов

Ситуационные задачи

Задача 1. Гражданка Сухова в течение пяти лет находилась в фактических брачных отношениях с гражданином Котовым и проживала в его квартире 5 лет, оставаясь зарегистрированной по месту жительства в другом жилом помещении вместе с дочерью и зятем. После смерти родителей Котова она поставила вопрос о регистрации в его квартире, на что Котов согласия не дал. В связи с этим Сухова обратилась в суд. Суд отказал в иске, ссылаясь на то, что вселение Суховой было произведено с нарушением правил о регистрации, и, соответственно, заявительница не приобрела права на данное жилое помещение. Правильно ли разрешено дело? Является ли наличие (отсутствие) регистрации по месту жительства свидетельством (отсутствием) прав на жилище?

Задача 2. Семья Петровых купила жилой дом, состоящий из двух этажей и мансардного помещения (59 кв.м. – мансарда), с двумя утепленными верандами (10 и 12 кв.м. соответственно), оборудованными для проживания, и открытой террасой (15 кв.м.). На первом этаже дома располагалась столовая комната (15 кв.м.), гостиная (18 кв.м.), кухня (10 кв.м.), ванная (8 кв.м.) и туалетная комната (3 кв.м.), кладовая (5 кв.м.). На втором этаже дома находились две спальные комнаты (10 и 12 кв.м. соответственно) с утепленными лоджиями (3 и 2 кв.м. соответственно), коридор (10 кв.м.) и две детские (12 и 15 кв.м. соответственно). Какие из построенных помещений можно считать комнатами? Какие помещения являются помещениями вспомогательного использования? Что понимается под изолированными комнатами, а что – под смежными? Подсчитайте жилую, вспомогательную и общую площадь жилого дома, приобретенного семьей Петровых.

Задача 3. Суд рассмотрел дело по иску Тимофеевой Татьяны о признании за истцом права собственности на 1/4 долю в праве общей собственности на квартиру, а также о прекращении права собственности на 1/4 доли в праве общей собственности Романову Алексею

и взыскании с Тимофеевой Татьяны в пользу Романова Алексея компенсации за указанную долю. Истец настаивала на прекращении права Романова Алексея пользования спорной квартирой и снятии его с регистрационного учета. Спорная квартира была приобретена в общую долевую собственность в равных долях (по 1/2) по договору купли-продажи, в котором покупателями являлись Тимофеева Татьяна и Тимофеев Павел. После смерти Тимофеева Павла наследниками 1/2 доли квартиры стали Тимофеева Татьяна и сын умершего – Тимофеев Николай. Таким образом, доля Тимофеевой Татьяны составила 3/4, а доля Тимофеева Николая – 1/4. Тимофеев Николай впоследствии подарил свою долю Романову Алексею, который после оформления права собственности на подаренную долю в квартиру не вселялся, коммунальные платежи не оплачивал, проживал по другому адресу. В силу того, что доля Романова Николая в общей квартире незначительна и составляет всего 7 кв. м, выделить ее в натуре не представляется возможным. Также истец настаивал, что ответчик Романов Алексей не имеет существенного интереса в использовании квартиры, так как предлагал Тимофеевой Татьяне выкупить его долю, но без оценки спорного объекта недвижимости. Сумма за выкуп доли Романова Алексея не устроила Тимофееву Татьяну, и она обратилась в суд, где просила учесть ее материальное положение, наличие инвалидности, возраст и то, что она проживает одна без близких родственников. Истица ссылалась на статью 234 Гражданского кодекса РФ, полагая, что приобрела право собственности на спорную долю, поскольку квартирой пользуется более 15 лет и за свой счет производила ремонтные работы в ней. Тимофеева Татьяна также указывала на то, что Романов Алексей представил в суд копию договора дарения, однако не представил документ, подтверждающий предварительное согласование с остальными собственниками квартиры договора дарения, а также на то, что он нарушает конституционное право Тимофеевой Татьяны на жилище, поскольку явился к ней в квартиру, не представил никаких документов, требовал выдать ему дубликат ключей и определить место для установки его мебели.

Судом первой инстанции в удовлетворении исковых требований было отказано со ссылкой на то, что выплата компенсации вместо выдела доли в натуре возможна только при наличии волеизъявления собственника на выдел его доли из общего имущества. Правильно ли решено дело? Оцените доводы сторон. При каких условиях возможен выдел доли в натуре и выплата денежной компенсации вместо выдела доли в натуре?

Задача 4. В апреле 2022 года Марковым было получено уведомление из Администрации области о принятом решении об изъятии принадлежащей ему квартиры в связи с изъятием земельного участка для строительства автодороги. В уведомлении было указано на необходимость освободить жилое помещения в течение одного года с момента его получения, а также рассмотреть предложенное соглашение об определении и порядке выплаты выкупной цены. Марков возражал против определенной в предложенном соглашении выкупной цены, поскольку он в настоящее время производит капитальный ремонт квартиры, уже осуществил все подготовительные работы и приступил к ее отделке, тогда как предложенная в соглашении сумма не оставляет возможности сделать в новой квартире такой ремонт. Возникшие разногласия не позволили сторонам прийти к соглашению. В июне 2022 г. Марков закончил ремонт – выровнял и заново оштукатурил стены и потолок, сменил электропроводку, положил паркет, поставил стеклопакеты, сменил дверные блоки и предложил представителю Администрации определить выкупную цену квартиры по рыночной цене с учетом ее месторасположения, произведенных затрат на ремонт, на что был получен отказ. Правомерны ли действия Маркова

в указанной ситуации. Каким образом должна быть определена выкупная цена жилого помещения. В каком порядке производится изъятие жилого помещения, если с его собственником не достигнуто соглашение о выкупной цене?

Задача 5. В сентябре 2023 года супруги Николай и Елена Савины подали заявление о приватизации жилого помещения, в котором проживали с несовершеннолетним сыном Борисом по договору социального найма. При этом Николай отказался от участия в приватизации, поскольку стоял в очереди на улучшение жилищных условий и рассчитывал на возможность получения другого жилья, которое в дальнейшем можно будет также приватизировать. Вместе с тем, очередь на получение жилья так и не подошла, а в декабре 2023 года супруги расторгли брак. Раздел имущества произведен не был. В апреле 2024 года Елена поставила Николая в известность о необходимости освободить приватизированное жилое помещение в связи с тем, что она собирается вновь выйти замуж, и совместное проживание с бывшим мужем при таких обстоятельствах является невозможным. Кроме того, ею и будущим мужем рассматривается вариант продажи указанной квартиры и покупки другой, большей по площади. Поскольку Николай продолжал проживать в спорной квартире, Елена обратилась в суд с иском о выселении Савина Николая. При рассмотрении дела Николай возражал против заявленных требований, указывая на то иного жилья у него нет. Правомерны ли требования Елены Савиной? Какие нормы законодательства регулируют возникшие правоотношения сторон? Вправе ли Елена Савина продать указанную квартиру без согласия Николая Савина? При осуществлении сделки купли-продажи и регистрации права собственности, какие документы она должна будет представить, принимая во внимание, что в квартире проживает также несовершеннолетний ребенок?

Задача 6. Иванов П. обратился в суд с жалобой, в которой просил признать незаконным отказ администрации города Кемерово в постановке на учет для улучшения жилищных условий. В обоснование своего заявления он указал, что проживает в Кемерово с 1991 года с женой и сыном в однокомнатной квартире, является инвалидом Великой Отечественной войны и имеет право на первоочередное получение жилой площади в соответствии с Жилищным кодексом. Представитель администрации в судебном заседании указывал на необоснованность доводов истца в связи с тем, что вступившим с 1 марта 2005 года Жилищным кодексом РФ такая категория граждан не включена в состав лиц, имеющих право на получения жилья вне очереди, а первоочередной порядок такого предоставления вообще исключен. В соответствии же с законом о введении в действие Жилищного кодекса РФ, указанным гражданам жилые помещения по договорам социального найма предоставляются в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом Российской Федерации. Однако Иванов П. при этом указывал, что его вины в том, что жилье не было ему своевременно предоставлено до вступления в силу Жилищного кодекса РФ, нет, и, соответственно, его права должны быть защищены согласно законодательству. В каком порядке предоставляются жилые помещения по договору социального найма? Что означает очередность предоставления жилых помещений. Кто имеет право на первоочередное предоставление жилых помещений? Каким образом регулируются правоотношения, связанные с предоставлением жилых помещений гражданам, вставшим на учет до 1 марта 2005г.? Рассмотрите и оцените доводы сторон. Какие правовые акты подлежат применению в данном случае? Разрешите спор.

Задача 7. Дмитриев К. – наниматель однокомнатной квартиры – умер в 2018 году. Администрация города приняла решение о предоставлении данной квартиры матери умершего, которая до этого в ней не проживала. Трошина Т., проживающая в данной квартире, предъявила в суд с иском о признании решения Администрации недействительным. В обоснование иска она сослалась на то, что с 1991 года проживала с Дмитриевым К. в спорной квартире одной семьей. Хотя брак у них зарегистрирован не был, они вели общее хозяйство, вместе делали ремонт. Дмитриев К. принимал меры к ее регистрации в данной квартире, но ему было отказано со ссылкой на недостаточную жилую площадь в квартире. Мать Дмитриева К. возражала против доводов Трошиной Т., и предъявила встречный иск о выселении ее из указанной квартиры. Кто и при каких условиях признается членом семьи нанимателя? Возникло ли у Трошиной Т. право пользования спорной квартиры? Имеется ли такое право у матери Дмитриева К.? Решите возникший спор.

Задача 8. Семья Бутиковых из 4 человек является очередником на улучшение жилищных условий. На каждого члена семьи приходится по 4,8 кв.м жилой площади, 7,9 кв.м – общей площади. Пока дожидались новой муниципальной квартиры, Бутикова Г.А. по завещанию своей родственницы получила в наследство 1-комнатную квартиру жилой площадью 24,7 кв.м, общей – 35,4 кв.м. Поскольку один из членов семьи стал собственником еще одной квартиры, то семья Бутиковых была с очереди снята. Может ли семья Бутиковых оспорить снятие с очереди? Если в семье очередников есть собственник жилплощади, то правомерно ли предоставлять муниципальное жилье?

Задача 9. Администрации АО «КМК» обратилась с иском о принудительном выселении Гаврилова А.И. из жилого помещения – комнаты в общежитии, принадлежащего АО «КМК» на праве собственности. Из материалов дела усматривается, что спорное жилое помещение было предоставлено Гаврилову А.И., являющемуся работником АО «КМК». В сентябре 2017 года Гаврилов А.И. с данного предприятия уволился. К какому фонду относится спорное жилое помещение? Каков его правовой режим? Какие нормы подлежат применению при решении данного спора?

Задача 10. Лариной в 2000 году в связи с занимаемой ей должностью была предоставлена комната в общежитии, находившемся на балансе муниципального унитарного предприятия. В феврале 2006 года был начат процесс приватизации МУП. В связи с этим общежития, принадлежавшие МУП, подлежали передаче в ведение местной администрации. Сейчас Администрация предъявила иск к Семье Лариных о выселении без предоставления другого жилого помещения. Ларина иск не признала и предъявила встречные исковые требования о понуждении администрации заключить с ней договор найма специализированного жилого помещения. В обоснование исковых требований она указала, что продолжает работать на приватизированном предприятии. Суд в удовлетворении обоих исков отказал. Сторонами были поданы жалобы. Оцените доводы обеих жалоб. Решите дело.

Задача 11. Щербаков работал инженером на казенном предприятии. Ему была предоставлена двухкомнатная благоустроенная квартира на семью из трех человек. По истечении 15 лет работы он был уволен с работы по собственному желанию. Предприятие обратилось

в суд с иском о выселении Щербакова с семьей, с предоставлением другого жилого помещения, указывая, что квартира является служебной. Щербаков иск не признал и пояснил, что он уволился с работы в связи с тем, что ему поручали выполнение работы, не обусловленной трудовым соглашением (заведующим хозяйством, кладовщиком и др.). Щербаков утверждал также, что в момент вселения в квартиру администрация предприятия не поставила его в известность о служебном характере квартиры. Кроме того, после его увольнения на предприятии продолжает работать его жена. Решите дело.

Задача 12. Правительство РФ распорядилось выделить квартиру в муниципальном жилищном фонде г. Москвы депутату Государственной Думы Д.С. Донкареву, который приехал в Москву из г. Астрахани. Депутат Донкарев квартиру, в которой он проживал до избрания в Государственную Думу, продал и не имел жилья. Законно ли решение Правительства РФ о выделении квартиры в муниципальном фонде г. Москвы? Кто имел право распоряжаться муниципальной собственностью?

Задача 13. Иванов В., проживая в квартире 5-этажного жилого дома в городе Кемерово в ЖСК, осуществляя ремонт квартиры, заменил сантехнику, дверной проем из кухни в коридор заложил кирпичом, одновременно оборудовав вход в кухню из гостиной, убрал встроенные кладовые в коридоре, заменил электропроводку, установил душевую кабину вместо ванной, установил кондиционер, осуществил устройство теплых полов, объединил зал и лоджию. При переоформлении права собственности на квартиру на своего сына, для представления выписки из технического паспорта и поэтажного плана, он обратился в организацию технической инвентаризации. Однако, работник БТИ, осмотрев квартиру, отказался представлять указанные документы, указав, что все произведенные Ивановым действия являются самовольными переустройством и перепланировкой. Иванов В. обратился в суд с жалобой на действия организации технической инвентаризации. Что понимается под переустройством жилого помещения, а что является его перепланировкой? Попадают ли все совершенные Ивановым действия под понятия переустройства либо перепланировки? Каковы последствия самовольного переустройства (перепланировки)? Оцените правовую позицию сторон. Решите дело.

Задача 14. ЖСК «Строим вместе» предъявил иск о выселении гражданки Федоровой А. без предоставления другого жилого помещения в связи с неуплатой текущих паевых взносов, а также платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Ответчица Федорова А. иск не признала и пояснила, что ее долги перед кооперативом образовались по уважительной причине (утрата трудоспособности и, соответственно, заработка). Кроме того, она хотела бы передать свой пай сестре, которая согласна продолжить выплаты по паевым взносам и сохранить за ответчицей право пользования квартирой. ЖСК возражал против этого, т.к. сестра ответчицы не проживала в спорной квартире. На общем собрании членов кооператива было принято решение о предоставлении квартиры, занимаемой Федоровой А., члену ЖСК «Строим вместе» Сергееву Н., т.к. он нуждается в получении жилого помещения из-за увеличения состава своей семьи. Имеет ли право ЖСК в данном случае требовать выселения Федоровой А.? Каковы условия исключения граждан из членов кооператива? Может ли пайщик передать свой пай другому лицу? Как должен быть определен размер выплат Федоровой А. в случае принятия решения о ее выселении?

Задача 15. Представитель административного органа обратился в суд с иском к ТСЖ о невозможности установки товариществом на здании многоквартирного дома рекламной конструкции (настенного панно) без предусмотренного законодательством разрешения. Статьей 14.37 КоАП РФ предусмотрена административная ответственность за установку и (или) эксплуатацию рекламной конструкции без предусмотренного законодательством разрешения на ее установку и эксплуатацию, а равно установку и (или) эксплуатацию рекламной конструкции с нарушением требований технического регламента. В связи с этим административный орган полагает, что ТСЖ является надлежащим административным ответчиком по делу и просит привлечь его к ответственности за нарушение в сфере законодательства о рекламе. Решение о заключении договора аренды рекламной конструкции с ООО «Новый мир» было принято с соблюдением правил ЖК РФ на общем собрании членов ТСЖ. Денежные средства от установки рекламы были направлены собственниками на улучшение общего МКД. Дайте правовую оценку действиям сторон. Возможно ли в данном случае привлечение ТСЖ к административной ответственности? Решите дело.

Вопросы для промежуточной аттестации

1. Конституционное право на жилище.
2. Жилищное право: понятие, основные принципы. Конституция РФ о праве граждан на жильё.
3. Жилищное законодательство. Конституция РФ о жилищном законодательстве. Жилищное и гражданское законодательство.
4. Понятие жилищных отношений. Виды жилищных отношений.
5. Понятие жилых помещений. Виды жилых помещений. Назначение жилых помещений.
6. Понятие жилищного фонда. Виды жилищных фондов.
7. Частный жилищный фонд.
8. Государственный жилищный фонд: понятие и состав жилищного фонда.
9. Муниципальный жилищный фонд. Общественный жилищный фонд.
10. Приватизация жилых помещений и жилых домов. Принципы, на которых осуществляется приватизация.
11. Участники приватизации, жилые помещения как объекты приватизации.
12. Управление жилищным фондом. Органы и организации, осуществляющие управление жилищным фондом.
13. Государственная регистрация жилых помещений и учёт жилищного фонда.
14. Жилищно-эксплуатационные организации.
15. Участие населения в управлении жилищным фондом.
16. Основания обеспечения граждан жилыми помещениями и пользования ими.
17. Понятие договора найма жилых помещений и его виды.
18. Порядок предоставления жилых помещений социального использования в домах государственного и муниципального фонда.
19. Право граждан на получение жилого помещения социального использования.
20. Основания признания и порядок учёта граждан, нуждающихся в бесплатном получении жилых помещений социального использования.
21. Очередность предоставления гражданам жилых помещений. Первоочередной порядок и вне очереди.

22. Органы, занимающиеся предоставлением жилых помещений.
23. Требования, предъявляемые к жилым помещениям. Социальная норма жилой площади.
24. Договор социального найма. Понятие, предмет договора.
25. Права и обязанности нанимателя и членов его семьи по договору социального найма. Право нанимателя на вселение других лиц.
26. Изменение договора социального найма жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда.
27. Заключение договора найма жилого помещения социального назначения.
28. Сохранение договора найма жилого помещения при переходе права собственности на жилое помещение.
29. Сохранение жилых помещений за временно отсутствующими гражданами.
30. Обмен жилыми помещениями.
31. Изменение и расторжение договора социального найма.
32. Основания и порядок выселения нанимателя и членов его семьи из жилых помещений в домах государственного и муниципального фонда социального использования (с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения и без предоставления такового).
33. Пользование служебными жилыми помещениями, общежитиями и другими специализированными жилыми домами. Выселение из этих жилых помещений.
34. Понятие договора коммерческого найма. Стороны, предмет, срок и форма.
35. Права и обязанности сторон по договору коммерческого найма.
36. Плата за жилое помещение по договору коммерческого найма.
37. Основания и порядок изменения договора коммерческого найма. Замена нанимателя в договоре.
38. Основания, порядок и последствия расторжения договора коммерческого найма.
39. Обеспечение граждан жилыми помещениями в домах ЖСК, ЖК. Пользование жилыми помещениями в домах ЖСК.
40. Жилищные накопительные кооперативы.
41. Права и обязанности членов кооператива.
42. Реорганизация и ликвидация кооператива.
43. Право собственности граждан на объекты общего пользования в многоквартирном доме.
44. ТСЖ: порядок образования, функции.
45. Права членов товарищества собственников жилья.
46. Органы управления ТСЖ.
47. Имущество товарищества собственников жилья.
48. Права и обязанности ТСЖ.
49. Реорганизация и ликвидация ТСЖ.
50. Особенности и основные формы отчуждения жилых помещений (договоры купли-продажи, мены, дарения, и др.).
51. Ответственность за нарушение жилищного законодательства.
52. Разрешение жилищных споров. Органы, уполномоченные на разрешение жилищных споров.
53. Государственная регистрация прав на жилые помещения.
54. Условия и порядок перевода жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое помещение.

- 55. Переустройство и перепланировка жилого помещения.
- 56. Право собственности и другие вещные права на жилые помещения.
- 57. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. Общее собрание таких собственников.
- 58. Правовое положение членов жилищных кооперативов.
- 59. Правовое положение членов товарищества (ТСЖ).
- 60. Субсидии и компенсации при оплате коммунальных услуг.
- 61. Жилые помещения специализированного жилищного фонда.
- 62. Предоставление специализированных жилых помещений и пользование ими.
- 63. Понятие и основные принципы приватизации.
- 64. Порядок оформления приватизационных документов

Учебное издание

Жилищное право Российской Федерации

Учебно-методическое пособие

Составитель:

Кондаков Алексей Сергеевич

Авторская редакция

Издательский центр «Удмуртский университет»
426034, г. Ижевск, ул. Ломоносова, 4Б, каб. 021
Тел.: +7 (3412) 916-364 Email.: editorial@udsu.ru