МИНОБРНАУКИ РОССИИ
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
«ДАГЕСТАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
Филиал ДГУ в г. Избербаше

Кафедра юридических дисциплин

Жилищное право.

Конспект лекций.

Образовательная программа

40.03.01 Юриспруденция

Направленность (профиль)

Уголовно-правовой

Уровень высшего образования

Бакалавриат

Форма обучения

Очная, очно-заочная, заочная

Статус дисциплины: входит в обязательную часть ОПОП

г. Избербаш, 2023

Содержание

ЛЕКЦИЯ № 1. ПОНЯТИЕ ЖИЛИЩНОГО ПРАВА 4
1. ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО КАК ОТРАСЛЬ ПРАВА, НАУКА И УЧЕБНАЯ ДИСЦИПЛИНА 4
2. ОБЪЕКТЫ ЖИЛИЩНОГО ПРАВА. ЖИЛИЩНЫЕ ФОНДЫ: ПОНЯТИЕ И КЛАССИФИКАЦИЯ.....7
3. ФОРМЫ СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ 12
ЛЕКЦИЯ № 2. ЖИЛИЩНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО В СИСТЕМЕ РОССИЙСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА.....13
ЛЕКЦИЯ № 3. СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД 19
1. ВОЗНИКНОВЕНИЕ ПРАВА НА СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД.19
2. ОСНОВАНИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫХ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ 21
ЛЕКЦИЯ № 4. ПЕРЕВОД ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ НА ДРУГОЙ ПРАВОВОЙ РЕЖИМ 26
ЛЕКЦИЯ № 5. ЖИЛИЩНЫЕ ОТНОШЕНИЯ 27
ЛЕКЦИЯ № 6. СУБЪЕКТЫ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ.....29
ЛЕКЦИЯ № 7. ВОЗНИКНОВЕНИЕ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ 35
ЛЕКЦИЯ № 8. ИЗМЕНЕНИЕ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ 62
1. ОСНОВАНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ 62
2. ВСЕЛЕНИЕ В ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ ДРУГИХ ЧЛЕНОВ СЕМЬИ. ВЫБЫТИЕ ИЗ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 62
3. РАЗДЕЛ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ. ОБЪЕДИНЕНИЕ ПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В ОДНУ СЕМЬЮ 64
4. ЗАМЕНА НАНИМАТЕЛЯ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ИЛИ ЧЛЕНА КООПЕРАТИВА. ОТКАЗ ПОЛЬЗОВАТЕЛЯ ОТ ЧАСТИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 65
5. ПЕРЕПЛАНИРОВКА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ.....65
ЛЕКЦИЯ № 9. ПРЕКРАЩЕНИЕ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ 67
1. ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРЕКРАЩЕНИЯ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ.....67
2. ВЫСЕЛЕНИЕ С ПРЕДОСТАВЛЕНИЕМ ДРУГОГО БЛАГОУСТРОЕННОГО ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 69
3. ВЫСЕЛЕНИЕ БЕЗ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ДРУГОГО ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 70
ЛЕКЦИЯ № 10. РАСПОРЯЖЕНИЕ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ 70
1. ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 70

2. ДОГОВОР МЕНЫ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ 71
3. ДОГОВОР РЕНТЫ И ПОЖИЗНЕННОГО СОДЕРЖАНИЯ С ИЖДИВЕНИЕМ 72
4. ДОГОВОР ДАРЕНИЯ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 75
5. ДОГОВОР АРЕНДЫ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 76
6. ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫМ ПО ЗАВЕЩАТЕЛЬНОМУ ОТКАЗУ 77
7. ДОГОВОР ОБ ИПОТЕКЕ (ЗАЛОГЕ НЕДВИЖИМОСТИ) 78
ЛЕКЦИЯ № 11. ПЛАТА ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ ... 80
ЛЕКЦИЯ № 12. ЖИЛИЩНОЕ СТРАХОВАНИЕ 85

ЛЕКЦИЯ № 1. ПОНЯТИЕ ЖИЛИЩНОГО ПРАВА

1. ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО КАК ОТРАСЛЬ ПРАВА, НАУКА И УЧЕБНАЯ ДИСЦИПЛИНА

Человек нуждается в жилище. Эта потребность является основополагающей и неотъемлемой, поэтому необходимость разрешения жилищной проблемы остро встает в любом государстве. Этот вопрос возможно разрешить различными мерами: экономическими (стимулированием жилищного строительства) и юридическими (созданием нормативно-правовой базы, которая являлась бы эффективным регулятором общественных отношений в жилищной сфере). В современной России действует большое число правовых актов и федеральных программ, направленных на всестороннее развитие жилищной сферы. Однако проблема полностью не решена, и огромное число россиян проживает в условиях, которые нельзя признать удовлетворительными.

Право человека на жилище является конституционным, оно закреплено в ст. 40 Конституции Российской Федерации – основного закона РФ. Данное право относится к благу каждого человека и поэтому является по своей сути цивильным, гражданским (в противовес публичному праву государства).

Само понятие **«жилищное право» может рассматриваться с трех позиций**:

1) жилищное право как отрасль права;

2) жилищное право как наука;

3) жилищное право как учебная дисциплина.

Жилищное право как отрасль права. В науке вопрос о природе жилищного права как отрасли права является дискуссионным. Некоторые ученые отводят жилищному праву самостоятельную роль и считают его комплексной отраслью российской правовой системы. Сторонники данного подхода считают, что жилищное право имеет свой специфический предмет регулирования – общественные отношения по использованию жилого фонда, направленные на возникновение, изменение, отмену жилищных прав у граждан. Слабой стороной данного подхода является отграничение жилищного права от гражданского по методу правового регулирования. Под **методом правового регулирования** понимают совокупность приемов и способов, при помощи которых та или иная отрасль права воздействует на регулируемые ею общественные отношения. При ближайшем рассмотрении оказывается, что жилищное право в основном использует диспозитивный метод гражданского права, однако в разумном сочетании с императивным методом.

Императивный метод в жилищном праве базируется на силе государственного принуждения, на обязательных для исполнения всеми субъектами указаниях, запретах. Например, норма об обязательной государственной регистрации сделок купли-продажи жилья – императивная. ***Диспозитивность*** предполагает дозволение, предоставление субъекту права действовать определенным образом. Так, лицо, владеющее жилым помещением на праве собственности, вправе осуществить акт распоряжения жилым помещением путем продажи его другому лицу.

Преобладание диспозитивных норм в жилищном праве и позволяет сторонникам второго подхода отказывать ему в самостоятельном, независимом по отношению к гражданскому праву значении.

Недостатком данной точки зрения является то, что жилищное законодательство в настоящее время имеет сложный комплексный характер и включает в себя ряд норм административного права. Однако количество этих норм по сравнению с цивильными нормами невелико, что и позволяет придерживаться той точки зрения, что жилищное право в настоящий момент является одной из крупнейших подотраслей российского гражданского права. Жилищное право регулирует более узкий предмет – возникновение,

изменение и прекращение жилищных прав, но использует при этом основной метод гражданского права – диспозитивный.

Предметами регулирования жилищного права являются жилищные отношения в широком смысле этого слова. ***Жилищные отношения*** – это общее, родовое понятие, опосредующее различные виды отношений, возникающих по поводу жилища: по пользованию жилыми помещениями, предоставлению жилых помещений нуждающимся в них, управлению и эксплуатации жилищного фонда, контролю его эксплуатации.

Задачами подотрасли жилищного права можно считать:

1) реализацию гарантированного Конституцией РФ права на жилище;

2) создание условий для надлежащего использования жилья;

3) укрепление законности и создание определенного правопорядка в сфере жилищных отношений.

Нормы подотрасли жилищного права возможно систематизировать следующим образом:

1) конституционные основы;

2) общие положения;

3) право собственности и иные вещные права на жилище;

4) жилые помещения, предоставляемые гражданам по договору социального найма;

5) служебные и специализированные жилые помещения;

6) жилые помещения в жилищном или жилищно-строительном кооперативе;

7) товарищества собственников жилья;

8) плата за жилье и коммунальные услуги;

9) управление многоквартирными домами.

Такое деление соответствует действующему Жилищному кодексу Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ЖК РФ).

По мнению Е. И. Седугина **жилищные отношения классифицируются по следующим видам**:

1) отношения пользования жилыми помещениями на основании договора найма либо по иным основаниям;

2) жилищные отношения в области обеспечения граждан жилыми помещениями;

3) жилищные отношения по пользованию служебными жилыми помещениями, общежитиями, другими специализированными жилыми помещениями (жилыми домами);

4) жилищные отношения, возникающие в области управления, эксплуатации, обеспечения сохранности и ремонта жилищного найма;

5) отношения, возникающие в связи со строительством и приобретением в собственность жилого дома или части его.

Более подробно жилищные отношения будут рассмотрены в соответствующей главе.

Отдельные авторы приводят **систему базовых идей**, принципов, на основе которых строится подотрасль жилищного права. Сюда относят:

1) неприкосновенность жилища. Этот принцип установлен в Конституции РФ и получил свое развитие в ст. 3 ЖК РФ. Он означает, что никто не может вторгаться в жилище без разрешения на то его владельца. Однако данный принцип ограничивается законодательно, например при проведении отдельных следственных действий;

2) недопустимость произвольного лишения жилья. Этот принцип означает, что закон жестко закрепляет все случаи, когда гражданин может быть выселен из жилого помещения, и выселение по иным, кроме законных, основаниям не допускается;

3) свобода выбора места жительства. Этот принцип заключается в том, что любое лицо может свободно проживать в любом месте на территории РФ;

4) доступность жилого фонда. *Суть данного принципа*– декларация того, что каждый гражданин может получить в пользование жилое помещение. На практике он трудно реализуется из-за нехватки жилого фонда;

5) целевое использование жилого фонда. В соответствии со ст. 17 ЖК РФ жилое помещение предназначено для проживания граждан. Использование жилого помещения для осуществления профессиональной или индивидуально-предпринимательской деятельности допускается, если это не нарушает прав и интересов других граждан. Так, в жилых помещениях недопустимо размещать промышленные производства. Жилищный кодекс РФ допускает выселение нанимателя жилья за нецелевое использование помещения.

Место жилищного права в системе права. Жилищное право не является самостоятельной отраслью права наравне с такими, например, отраслями права, как государственное, административное, гражданское, уголовное, земельное право. Чтобы определить его место в системе российского права, необходимо проанализировать метод правового регулирования в связи с предметом регулирования отрасли. В литературе жилищное право также характеризуют как комплексную, вторичную отрасль права.

Являясь подотраслью права, жилищное право использует методы правового регулирования. Характерным является гражданско-правовой метод (с использованием административно-правовых средств). Для отношений распределения (предоставления) жилья, управления жилищным фондом, других отношений организационного, управленческого характера применяется метод административного права (метод власти-подчинения). Будучи связаны между собой тем, что обслуживают специфические (жилищные) отношения, существующие и развивающиеся по поводу особого материального объекта (жилища), жилищно-правовые нормы образуют особую вторичную, комплексную отрасль права (правовой комплекс, правовую общность), развивающуюся по своим внутренним закономерностям.

Вместе с тем **жилищное право** – это не механическая совокупность разнообразных правовых норм. В процессе создания ЖК РФ нормы права были не только объединены в единый комплекс, но и систематизированы для исключения противоречий.

Жилищное право, будучи вторичным, комплексным правовым образованием, характеризуется целостностью, относительной обособленностью и организационным единством. Ему свойственны свои специфические предмет регулирования, принципы, наличие общих (основных) положений, отдельных особых способов и приемов правового регулирования, т. е. наличие специфического механизма, режима правового регулирования, которым это право отличается от смежных отраслей и комплексных правовых образований.

Следует отметить, что Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) (части первая, вторая, третья и четвертая) признает наличие особого жилищного законодательства, что, несомненно, свидетельствует о высокой степени обособленности норм жилищного права в системе гражданского права. Авторы, считающие жилищное право самостоятельной отраслью российского права, проводят разграничение между жилищным, гражданским и административным правом по предмету и методу правового регулирования. Их главным аргументом является то, что жилищные отношения как особый предмет правового регулирования обладают спецификой и не затрагиваются ни нормами гражданского права, ни нормами административного права. Использование гражданских и административно-правовых конструкций в жилищном праве, по их мнению, сводится к комбинированию таких общих юридических методов, как императивный и диспозитивный.

Жилищное право *как научная дисциплина* представляет собой совокупность взглядов, идей, теорий по поводу закономерностей правоотношений, складывающихся по поводу жилища в широком смысле этого слова, анализа действующих норм практики, прогнозов их развития.

Предметом науки жилищного права является изучение нормативного регулирования жилищных отношений, истории, теории и основных тенденций его развития. Жилищно-правовая норма учеными толкуется доктринально.

Как учебная дисциплина жилищное право – это изучаемая в пределах курса «Гражданское право Российской Федерации» совокупность правовых норм и общепринятых теоретических концепций. Целью изучения жилищного права в высших учебных заведениях является освоение студентами разработанных наукой теоретических положений и навыков практической работы. Таким образом, учебная дисциплина жилищного права должна давать достаточно знаний как для научной, так и для практической работы.

Система учебного курса «Жилищное право» выглядит следующим образом:

1) понятие жилищного права;
2) понятие и структура жилищного законодательства;
3) жилой фонд РФ (понятие и классификация);
4) предмет жилищных отношений;
5) субъекты жилищных отношений;
6) возникновение, изменение и прекращение жилищных отношений;
7) охрана жилищных отношений;
8) страхование рисков, связанных с жильем в РФ.

2. ОБЪЕКТЫ ЖИЛИЩНОГО ПРАВА. ЖИЛИЩНЫЕ ФОНДЫ: ПОНЯТИЕ И КЛАССИФИКАЦИЯ

Объект в широком смысле этого слова – то, на что воздействует определенный субъект. Объектом регулирования той или иной отрасли права является совокупность определенных объектов материальной или нематериальной действительности, по поводу которых складываются регулируемые отраслью права общественные отношения. Жилищные отношения представляют собой участие жилых помещений в гражданском обороте как объектов вещных и обязательственных прав.

Основными объектами жилищного права являются различные виды жилья.

Статья 16 ЖК РФ относит к жилым помещениям жилые дома, части жилых домов, квартиры, части квартир, комнаты (в коммунальных квартирах).

Под жилым домом закон понимает индивидуально-определенное здание, состоящее из комнат и помещений вспомогательного использования, которые предназначены для того, чтобы граждане удовлетворяли бытовые и иные связанные с проживанием нужды.

Квартира – это отдельное, структурно обособленное помещение, расположенное в многоквартирном доме. Квартира обеспечивает прямой доступ к помещениям общего пользования в таком доме и может состоять из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, которые предназначены для удовлетворения бытовых и иных связанных с проживанием нужд.

Под комнатой понимают некоторую часть жилого дома или квартиры, которая предназначена для непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире. Итак, жилым помещением признается только изолированное жилое помещение, пригодное для проживания граждан. Необходимо иметь в виду, что длительное и даже постоянное проживание граждан в помещении, изначально по замыслу строителей для этого не предназначенном, не делает указанное помещение жилым.

Жилое помещение должно отвечать требованиям, предусмотренным жилищным законодательством (ст. 15 ЖК РФ).

Жилое помещение предназначено для проживания граждан.

Законодатель допускает определенные исключения из этого правила. Так, возможно использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или занятия индивидуальным предпринимательством проживающим в помещении гражданином, который имеет право на вселение в указанное жилое

помещение. Деятельность гражданина не должна наносить ущерб правам и интересам других лиц, а также требованиям закона, которым должно отвечать жилое помещение.

Размещение в жилых помещениях промышленных производств не разрешается ни при каких условиях.

Правомочие пользования жилым помещением должно осуществляться с учетом:

1) соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей;

2) требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства;

3) правил пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством РФ.

Жилое помещение пригодно для постоянного проживания, если оно отвечает требованиям жилищного законодательства, законодательства РФ в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, законодательства о градостроительной деятельности. Правительством РФ в соответствии с ЖК РФ и другими федеральными законами устанавливаются порядок признания помещения жилым помещением и требования, которым должно отвечать жилое помещение.

Сами критерии отнесения помещений к категории жилья в настоящее время Кодексом не установлены. Данный предмет относится к ведению Правительства РФ.

Постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу» установлен порядок признания жилых помещений непригодными для проживания независимо от их формы собственности и принадлежности к жилищному фонду. Действие названного Положения не распространяется на жилые помещения, расположенные в объектах капитального строительства, ввод в эксплуатацию которых и постановка на государственный учет не осуществлены в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ.

Основания и порядок признания жилого помещения непригодным для проживания устанавливаются Правительством РФ. В настоящее время применяется Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу.

Нормы об общей площади жилого помещения ранее в ЖК РФ не закреплялись. Установление данного положения на уровне закона необходимо для единообразия определения общей площади жилого помещения. Закон не определяет понятия «общая площадь жилого помещения» на федеральном уровне. В настоящее время, например, в Москве в соответствии с распоряжением мэра Москвы от 9 ноября 1995 г. № 592-РМ «О порядке подсчета площадей жилых зданий» общая площадь квартир определяется как сумма площадей их помещений, встроенных шкафов, а также лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых с соответствующими коэффициентами. Фактически данное положение противоречит действующему законодательству и общепринятой практике.

В литературе вопрос об общей площади является дискуссионным. Некоторые авторы предлагают не включать лоджии, веранды, террасы в общую площадь жилого помещения.

В общую площадь включаются находящиеся в жилом помещении комнаты и помещения вспомогательного использования: коридоры, кухни, ванные комнаты, туалеты, кладовки. Помещения вспомогательного использования, находящиеся не в жилой части квартиры (балконы, лоджии), а также веранды и террасы, являющиеся пристройками жилого дома, в общую площадь жилого помещения не входят.

Региональные правовые акты по вопросам определения общей площади жилого помещения должны соответствовать действующему ЖК РФ, поэтому во многих регионах возникает острая необходимость пересмотреть указанные акты и принять новые.

Для того чтобы обеспечить безопасную среду для проживания людей, без вредного воздействия неблагоприятных факторов при проведении планировки и непосредственно застройки объектов жилищного фонда необходимо строго следовать положениям санитарных правил и норм.

При проектировании, строительстве, реконструкции, техническом перевооружении, расширении, консервации и ликвидации промышленных, транспортных объектов, зданий и сооружений культурно-бытового назначения, жилых домов, объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства и иных объектов должны соблюдаться санитарные правила (п. 2 ст. 12 Федерального закона от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»).

Указанные заключения даются органами градостроительства в соответствии с правилами, сформулированными в ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».

В Постановлении Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» определяются технические правила и нормы жилых помещений, правила по их эксплуатации, капитальному ремонту и реконструкции, содержанию жилых помещений и обеспечению их сохранности.

Порядок признания помещения жилым и предъявляемые к нему требования определены Правительством РФ в Постановлении «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу». Кроме того, соответствующие требования установлены ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения». Жилые помещения по площади, планировке, освещенности, инсоляции, микроклимату, воздухообмену, уровням шума, вибрации, ионизирующих и неионизирующих излучений должны соответствовать санитарным правилам. Это требование является гарантией обеспечения безопасных и безвредных условий проживания (п. 1 ст. 23 ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»).

Непригодными для проживания признаются жилые помещения, находящиеся в ветхом или аварийном состоянии, а также помещения, где выявлены вредные факторы среды обитания.

Вопросы признания жилых помещений непригодными для Проживания решаются межведомственными комиссиями, которые создаются органами исполнительной власти России и ее субъектов, а также органами местного самоуправления (п. 4 постановления Правительства РФ «Об утверждении Положения о порядке признания жилых домов (жилых помещений) непригодными для проживания»).

Уровень комиссии зависит от статуса жилищного фонда, к которому принадлежит непригодный для проживания или сносимый дом.

Комиссия на основании заявления собственника помещения или заявления гражданина (нанимателя) либо на основании заключения органов, уполномоченных на проведение государственного контроля и надзора по вопросам, отнесенным к их компетенции, проводит оценку соответствия помещения установленным в настоящем Положении требованиям и признает жилое помещение пригодным (непригодным) для проживания, а также признает многоквартирный дом аварийным и подлежащим сносу.

Исходя из общей площади жилого помещения в соответствии с постановлением Правительства РФ от 29 августа 2005 г. № 541 «О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг» производится расчет федеральных стандартов: социальной нормы площади жилого помещения в размере 18 м² общей площади жилья на одного гражданина; предельной стоимости предоставляемых жилищно-коммунальных услуг (содержания и текущего ремонта жилого помещения, теплоснабжения, горячего и

холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и газоснабжения) на 1 м² общей площади жилья в месяц; стоимости капитального ремонта жилого помещения на 1 м² общей площади жилья в месяц.

Жилые помещения могут принадлежать гражданам на определенных ***основаниях***. Рассмотрим эти основания подробнее.

1. **Приватизация государственных или муниципальных жилых помещений.**

Термин «приватизация» происходит от латинского слова «частный» и означает обращение в частную собственность объектов государственной или муниципальной собственности.

Согласно Федеральному закону РФ от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» *приватизация жилых помещений* – это бесплатная передача в собственность граждан Российской Федерации на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде, а для граждан Российской Федерации, забронировавших занимаемые жилые помещения, – по месту бронирования жилых помещений.

Согласно Федеральному закону от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» приватизация гражданами РФ государственного и муниципального жилищного фонда не предусматривается с 1 марта 2010 г.

2. **Законная постройка** (ст. 218 ГК РФ).

3. **Наследование** (ст. 1110 ГК РФ).

4. **Приобретение квартир и жилых домов по договору купли-продажи** (ст. 454 ГК РФ).

5. **Обмен жилых помещений по договору мены** (ст. 567 ГК РФ).

6. **Безвозмездное получение жилья по договору дарения** (ст. 572 ГК РФ).

7. **Получение жилых помещений по договору пожизненного содержания с иждивением** (ст. 601 ГК РФ). В соответствии с таким договором гражданин, получающий ренту (питание, денежное вознаграждение, медицинское обеспечение, иное) передает принадлежащий ему жилой дом или квартиру в собственность плательщика ренты, который обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением такого гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц). Таким образом, право собственности на жилое помещение возникает у плательщика ренты.

Жилищный фонд – это совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории РФ, т. е. в жилищный фонд входят все многоквартирные жилые дома и другие постройки любой формы собственности, предназначенные для проживания граждан. Те помещения, которые предназначены для иных целей, например для размещения офисов, в жилищный фонд не входят.

В зависимости от формы собственности жилищный фонд подразделяется на:

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

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

3) *муниципальный жилищный фонд* – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям (п. 2 ст. 19 ЖК РФ).

В собственности граждан могут находиться индивидуальные жилые дома или их часть, квартиры и комнаты. Частная собственность неприкосновенна, и лишение ее возможно только по решению суда.

В зависимости от целей использования жилищный фонд подразделяется на:

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

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

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

4) *жилищный фонд коммерческого использования* – совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение и (или) пользование (п. 3 ст. 19 ЖК РФ).

Новым является введение в законодательство понятия «жилищный фонд коммерческого использования».

Все жилые помещения в РФ подлежат обязательному государственному учету. Форма собственности жилого помещения не влияет на необходимость учета. Частный жилой фонд учитывается наравне с государственным и муниципальным.

В настоящее время действует Постановление Правительства РФ от 13 октября 1997 г. № 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 фонда и изменении этих показателей (п. 1 Положения «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации» (утв. Постановлением Правительства РФ от 13 октября 1997 г. № 1301)).

Государственный учет жилищного фонда в РФ включает в себя технический (оперативный) учет, бухгалтерский учет и официальный статистический учет (п. 3 Положения «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации»).

Порядок ведения технического учета устанавливает Государственный комитет РФ по жилищной и строительной политике.

Технический учет жилищного фонда возлагается на специализированные государственные и муниципальные организации технической инвентаризации – унитарные предприятия, службы, управления, центры, бюро (далее – БТИ), методическое обеспечение которых осуществляет государственная специализированная организация (п. 3 Положения «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации»).

БТИ согласно п. 4 Положения «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации» осуществляют следующие функции:

1) технический учет жилищного фонда в городских и сельских поселениях независимо от его принадлежности;

2) заполнение и представление форм федерального государственного статистического наблюдения за жилищным фондом в территориальные органы государственной статистики.

Согласно п. 7 Положения «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации» **БТИ обязаны осуществлять**:

1) техническую инвентаризацию и паспортизацию жилищного фонда;

2) контроль технического состояния жилых строений и жилых помещений;

3) оценку и переоценку жилых строений и жилых помещений, в том числе для целей налогообложения;

4) информационное и консультационное обслуживание и иную деятельность, связанную с государственным учетом жилищного фонда.

Технический паспорт жилого помещения составляется при приемке такого помещения в эксплуатацию или при его включении в жилищный фонд. Органы исполнительной власти субъектов РФ могут утверждать дополнительные виды информации к техническому паспорту жилого помещения, содержащие необходимые для них технические сведения. Выписки и копировки отдельных видов информации из технического паспорта образуют самостоятельные документы, порядок выдачи которых определяется органами исполнительной власти субъектов РФ. Выдача технических паспортов жилых помещений без наличия акта их приемки в эксплуатацию не допускается. Паспортизация и плановая техническая инвентаризация жилых помещений проводятся БТИ за счет средств их собственников по ставкам, утвержденным органами исполнительной власти субъектов РФ. Внеплановые обследования могут производиться БТИ по заявкам собственников жилых помещений по договорным ценам.

Бухгалтерский учет жилищного фонда осуществляется на основании и в соответствии с положениями Федерального закона от 21 ноября 1996 г. № 129-ФЗ «О бухгалтерском учете» и иных нормативно-правовых актов.

Официальный статистический учет жилищного фонда осуществляется Государственным комитетом РФ по статистике и его территориальными органами на основе обобщения форм федерального государственного статистического наблюдения за жилищным фондом, представленных БТИ.

3. ФОРМЫ СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Необходимо различать собственность в экономическом смысле и право собственности.

Собственность в экономическом смысле – это имущественные отношения по производству, распределению, обмену и потреблению вещей. Эти отношения зародились на самых ранних этапах становления человеческого общества и продолжают формировать экономику современности.

Право собственности может быть объективным и субъективным. Объективное право собственности – это совокупность правовых норм, регулирующих отношения собственности, а субъективное право – это совокупность правомочий по владению, пользованию и распоряжению отдельными объектами.

В жилищном праве владение принято рассматривать как установленную законом возможность иметь жилище (для физического лица) или числить его на своем балансе. Пользование – это проживание в жилище или предоставление такой возможности другим лицам. Распоряжение – это перепланировка жилища либо его передача другому собственнику.

Формы собственности в РФ установлены в ч. 2 ст. 8 Конституции РФ, согласно которой в РФ равно признаются и защищаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности.

Частная собственности на жилье подразделяется на собственность граждан и юридических лиц.

Государственная собственность на жилье реализуется через ведомственный фонд, находящийся в полном хозяйственном ведении государственных предприятий или оперативном управлении государственных учреждений, и непосредственную собственность РФ.

Муниципальное жилье также может принадлежать определенному ведомству, а не только муниципальному образованию.

ЛЕКЦИЯ № 2. ЖИЛИЩНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО В СИСТЕМЕ РОССИЙСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Жилищное законодательство – это форма выражения норм жилищного права вовне. Жилищное законодательство состоит из законов и иных нормативно-правовых актов, регулирующих комплекс общественных отношений, связанных с жильем.

Жилищное законодательство основывается на необходимости обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище, его безопасность, неприкосновенность и недопустимость произвольного лишения жилища, на необходимости беспрепятственного осуществления вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством, прав, а также на признании равенства участников регулируемых жилищным законодательством отношений по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями, если иное не вытекает из ЖК РФ, другого федерального закона или существа соответствующих отношений, на необходимости обеспечения восстановления нарушенных жилищных прав, их судебной защиты, обеспечения сохранности жилищного фонда и использования жилых помещений по назначению (п. 1 ст. 1 ЖК РФ).

Система жилищного законодательства представляет собой совокупность отдельных положений Конституции РФ, федеральных законов, законов субъектов и подзаконных нормативных актов.

Источники жилищного права подразделяются **на две основные группы**: федеральные жилищные законы и иные принятые в соответствии с ними нормативные правовые акты; законы и иные нормативные правовые акты субъектов РФ, а также акты органов местного самоуправления.

В соответствии с Всеобщей декларацией прав человека «каждый человек имеет право на такой жизненный уровень, включая пищу, одежду, жилище, медицинский уход и необходимое социальное обслуживание, который необходим для поддержания здоровья и благосостояния его самого и его семьи» (ст. 25 настоящей Декларации).

Впервые право гражданина на жилище было закреплено в Конституции СССР 1977 г.

Право на жилище, провозглашенное в ст. 40 Конституции РФ, относится к числу основных прав, поэтому в силу ст. 17 Конституции РФ этому праву свойственна неотчуждаемость: право на жилище не может быть изъято государством у гражданина либо ограничено в объеме, кроме случаев, прямо указанных в самой Конституции и в законе. Даже в случае введения на основании ст. 56 Конституции РФ чрезвычайного положения право на жилище (как и ряд других основных прав) не подлежит ограничению. Таким образом, рассматриваемая статья Конституция РФ устанавливает не только право на жилище, но и дает основные юридические гарантии для его реализации.

Помимо этого, Конституция РФ устанавливает, что жилищные отношения являются предметом совместного ведения РФ и субъектов РФ.

Исходя из этого жилищные отношения могут регулироваться как актами РФ, так и актами субъектов РФ. Конкретное разграничение полномочий между РФ и ее субъектами в жилищной сфере можно определить путем анализа законодательства, договоров России с субъектами РФ о разграничении компетенции, а также из конкретных правоотношений.

Закреплением в ст. 40 Конституции РФ права на жилище достигается двоякая цель:

1) **этический аспект** – определяется нравственное требование общества, согласно которому каждый должен иметь крышу над головой, не быть вынужденным к бродяжничеству;

2) **юридический аспект** – формулируется правовой принцип, определяющий действия всех ветвей власти, а также содержание соответствующего законодательства; данное право предстает как субъективное право, принадлежащее конкретному субъекту

жилищных правоотношений (очереднику, нуждающемуся в улучшении жилищных условий, арендатору, нанимателю, собственнику и т. д.).

Необходимо пояснить само понятие «**жилище**».

Термин «жилище» обычно означает особое сооружение или помещение, специально предназначенное для проживания людей: жилой дом, квартира, комната вместе с соответствующей вспомогательной площадью (кухней, коридором, ванной комнатой, прихожей и т. п.), а также различного рода другими объектами жилого дома (лифтом и лифтовым хозяйством, иным инженерным оборудованием).

Понятие «жилище», используемое в Конституции РФ, шире понятия «жилое» или «нежилое помещение». Статья 673 ГК РФ определяет, что объектом договора найма жилого помещения может быть изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома).

Однако жилищем является не только то помещение, которое может быть объектом договора найма. Чум, яранга, цыганская кибитка, шалаш, пещера или другое естественное укрытие природы издавна служили человеку жилищем. С другой стороны, многие из рукотворных помещений жилищем не являются в силу их специфического предназначения, хотя в них и можно пребывать (жить) в течение определенного времени. Таковы, например, больница, школа и иные помещения.

Жилище в конституционном аспекте может рассматриваться не только как вид помещения, но и как определенное место на конкретной территории, имеющей адресно-географические координаты. Например, передвижные (переносные) жилища некоторых народов могут устанавливаться на определенной территории (в населенных пунктах), где нет ограничений права на свободу передвижения и выбор места жительства.

Жилище всегда находится в определенном месте, где человек постоянно или преимущественно проживает (ч. 1 ст. 20 ГК РФ). Закон РФ от 25 июня 1993 г. № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» **под местом жительства понимает** жилой дом, квартиру, служебное жилое помещение, специализированные дома (общежитие, гостиницу-приют, дом маневренного фонда, специальный дом для одиноких престарелых, дом-интернат для инвалидов, ветеранов и др.), а также иное жилое помещение, в котором гражданин постоянно или преимущественно проживает в качестве собственника, по договору найма (поднайма), договору аренды либо на иных основаниях, предусмотренных законодательством РФ (ч. 3 ст. 2 Закона РФ «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации»). Однако, прежде чем определить конкретный вид жилища при выборе места жительства, граждане определяют место на конкретной территории в пределах России, где будет находиться их дом, квартира или иное жилище.

Для проживания можно выбрать город, деревню или какое-либо место в тундре, избранное для кочевой стоянки. *Под жилищем, таким образом, можно понимать избранное место, адресно-географические координаты которого определяют помещение, специально предназначенное для свободного проживания человека. В этом смысле, как уже отмечалось, жилищем в современном понимании не будут являться производственное помещение, специальное укрытие (например, бомбоубежище), естественные природные укрытия, огороженная территория, помещения, которые в силу их специфики нельзя считать жилищем: тюремная камера, автомобиль, палата в больнице.*

Разграничение между жилищем и помещением проводит уголовное законодательство, устанавливая ответственность за кражу, совершенную с проникновением в жилище, помещение либо иное хранилище.

Согласно ч. 1 ст. 15 Конституции РФ Конституция РФ имеет высшую юридическую силу, прямое действие и применяется на всей территории РФ. В соответствии с этим конституционным положением судам при рассмотрении дел следует

оценивать содержание закона или иного нормативного правового акта, регулирующего рассматриваемые судом правоотношения, и во всех необходимых случаях применять Конституцию РФ в качестве акта прямого действия.

Суд, разрешая дело, применяет непосредственно Конституцию РФ, в частности:

1) когда закрепленные нормой Конституции РФ положения исходя из ее смысла не требуют дополнительной регламентации и не содержат указания на возможность ее применения при условии принятия федерального закона, регулирующего права, свободы, обязанности человека и гражданина и другие положения;

2) когда суд придет к выводу, что федеральный закон, действовавший на территории РФ до вступления в силу Конституции РФ, противоречит ей;

3) когда суд придет к убеждению, что федеральный закон, принятый после вступления в силу Конституции РФ, находится в противоречии с соответствующими положениями Конституции РФ;

4) когда закон либо иной нормативный правовой акт, принятый субъектом РФ по предметам совместного ведения РФ и субъектов РФ, противоречит Конституции РФ, а федеральный закон, который должен регулировать рассматриваемые судом правоотношения, отсутствует.

В случаях, когда статья Конституции РФ является отсылочной, суды при рассмотрении дел должны применять закон, регулирующий возникшие правоотношения. Наличие решения Конституционного суда РФ о признании неконституционной той или иной нормы закона не препятствует применению закона в остальной его части.

Нормативные указы Президента РФ как главы государства подлежат применению судами при разрешении конкретных судебных дел, если они не противоречат Конституции РФ и федеральным законам (ч. 3 ст. 90 Конституции РФ).

В случае неопределенности в вопросе о том, соответствует ли Конституции РФ примененный или подлежащий применению по конкретному делу закон, суд исходя из положений ч. 4 ст. 125 Конституции РФ обращается в Конституционный суд РФ с запросом о конституционности этого закона. Такой запрос в соответствии со ст. 101 Федерального конституционного закона от 21 июля 1994 г. № 1-ФКЗ «О Конституционном суде Российской Федерации» может быть сделан судом первой, кассационной или надзорной инстанции на любой стадии рассмотрения дела.

О необходимости обращения с запросом в Конституционный суд РФ выносится мотивированное определение (постановление). Сам запрос оформляется в письменной форме в виде отдельного документа.

В запросе о проверке конституционности примененного или подлежащего применению при рассмотрении конкретного дела закона суд в соответствии с требованиями ст. 37 ФКЗ «О Конституционном суде Российской Федерации» должен указать точное название, номер, дату принятия, источник опубликования и иные данные о подлежащем проверке законодательном акте, а также мотивы, по которым он пришел к выводу о направлении указанного запроса. В силу ст. 38 указанного Федерального конституционного закона к запросу необходимо приложить текст закона, подлежащего проверке, и перевод на русский язык всех документов и иных материалов, изложенных на другом языке.

В связи с обращением в Конституционный суд РФ с запросом о проверке конституционности примененного или подлежащего применению закона производство по делу или исполнение принятого решения исходя из требований ст. 103 ФКЗ «О Конституционном суде Российской Федерации» приостанавливается до разрешения запроса Конституционным судом РФ, о чем должно быть указано в названном выше определении (постановлении) суда.

При рассмотрении дел судам надлежит учитывать, что если подлежащий применению закон либо иной нормативный правовой акт субъекта РФ противоречит

федеральному закону, принятому по вопросам, находящимся в ведении РФ либо в совместном ведении РФ и субъекта РФ, то исходя из положений ч. 5 ст. 76 Конституции РФ суд должен принять решение в соответствии с федеральным законом.

Если имеются противоречия между нормативным правовым актом субъекта РФ, принятым по вопросам, относящимся к ведению субъекта РФ, и федеральным законом, то в силу ч. 6 ст. 76 Конституции РФ подлежит применению нормативный правовой акт субъекта РФ.

Судам при осуществлении правосудия надлежит исходить из того, что общепризнанные принципы и нормы международного права, закрепленные в международных пактах, конвенциях и иных документах (в частности, во Всеобщей декларации прав человека, Международном пакте о гражданских и политических правах, Международном пакте об экономических, социальных и культурных правах), и международные договоры РФ являются в соответствии с ч. 4 ст. 15 Конституции РФ составной частью ее правовой системы. Этой же конституционной нормой определено, что если международным договором РФ установлены иные правила, чем предусмотренные законом, то применяются правила международного договора.

Учитывая это, суд при рассмотрении дела не вправе применять нормы закона, регулирующего возникшие правоотношения, если вступившим в силу для РФ международным договором, решение о согласии на обязательность которого для РФ было принято в форме федерального закона, установлены иные правила, чем предусмотренные законом. В этих случаях применяются правила международного договора РФ.

При этом необходимо иметь в виду, что в силу п. 3 ст. 5 Федерального закона от 15 июня 1995 г. № 101-ФЗ «О международных договорах Российской Федерации» положения официально опубликованных международных договоров РФ, не требующие издания внутригосударственных актов для применения, действуют в РФ непосредственно. В иных случаях наряду с международным договором РФ следует применять и соответствующий внутригосударственный правовой акт, принятый для осуществления положений указанного международного договора.

Федеральный закон – принятый законодательным органом РФ нормативно-правовой акт, регулирующий наиболее важные вопросы в той или иной сфере жизни общества (в жилищной сфере это ЖК РФ, Закон РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» и др.).

Законы субъекта принимаются органами власти субъекта РФ для урегулирования вопросов, находящихся в пределах их компетенции. Законы субъекта РФ не должны противоречить законодательству РФ. В случае таких противоречий применяется вышестоящий акт, т. е. федеральный закон.

Подзаконные нормативные акты принимаются на основе и во исполнение закона. В пределах своей компетенции подзаконные акты принимают Президент РФ, Правительство РФ, федеральные министерства и ведомства, представительные органы субъекта и органы государственного управления субъектов РФ.

Решения и постановления судов РФ не входят в систему жилищного законодательства и носят рекомендательный характер.

В систему жилищного законодательства, кроме норм жилищного права, включаются и некоторые нормы административного, финансового, земельного права.

Базовым нормативным актом в сфере жилищных правоотношений является ЖК РФ.

Необходимость принятия нового ЖК РФ была обусловлена следующей совокупностью факторов:

1) действующий в то время ЖК РФ 1983 г. даже со всеми изменениями и дополнениями не отражал сложившейся системы общественных отношений;

2) фактически Кодекс повторял отдельные нормы ГК РСФСР;

3) в Жилищный кодекс РСФСР не были внесены многие изменения, вытекающие из положений Конституции РФ, ГК РФ, постановлений Конституционного суда РФ по жилищным вопросам. Поэтому нормы ЖК РФ применялись в части, не противоречащей Закону об основах жилищной политики, а также другим, более поздним, законодательным актам РФ.

Принятие нового ЖК РФ вызвало значительный резонанс в обществе. В период обсуждения законопроекта, прошедшего первое чтение в Государственной думе РФ, многие авторы высказывали резко отрицательное отношение к предстоящим нововведениям. Подобные оценки давались и на заседании Совета Федерации, на котором тем не менее был одобрен окончательный текст ЖК РФ. Действительно, ЖК РФ не лишен недостатков, но при этом он устанавливает немало правил, заслуживающих положительной оценки.

С введением в действие нового ЖК РФ, регулирующего современные жилищные отношения в соответствии с принципами, установленными Конституцией РФ 1993 г., необходимость в таких правовых актах, как Жилищный кодекс 1983 г., постановления Конституционного суда РФ о признании отдельных его положений не соответствующими основному закону, отпала.

Поэтому с 1 марта 2005 г. утратил юридическую силу и перестал применяться Жилищный кодекс 1983 г. В то же время, поскольку реформирование жилищных отношений требует определенного переходного периода, временно, до 1 января 2007 г., продолжали действовать некоторые положения законодательства о приватизации жилищного фонда (ст. 2 ФЗ РФ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»).

Новый ЖК РФ состоит из 8 разделов, первые 6 из них разделены на 14 глав. Всего в ЖК РФ содержится 165 статей, которые регулируют основные отношения, связанные с возникновением, осуществлением, изменением, прекращением права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов; пользованием общим имуществом собственников помещений; отнесением помещений к числу жилых помещений и исключением их из жилищного фонда; содержанием и ремонтом жилых помещений; их переустройством и перепланировкой; управлением многоквартирными домами; созданием и деятельностью жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья; внесением платы за жилые помещения и коммунальные услуги; осуществлением контроля над использованием и сохранностью жилищного фонда и др. (ст. 4 ЖК РФ).

Так как названные правоотношения регулируются нормами жилищного права, то они называются жилищными отношениями.

К достоинствам нового ЖК РФ можно отнести те положения, которые позволяют его нормам иметь прямое действие. Однако нельзя не обращать внимания также на то, что Кодекс имеет немало недостатков. Можно отметить неполноту правового регулирования и несовершенство законодательной техники, что ведет к определенным трудностям в правоприменении.

В связи с тем что в жилищном законодательстве на сегодняшний день существуют некоторые пробелы, законодательством допускается возможность применения аналогии права и аналогии закона для их восполнения.

Под аналогией закона понимается применение к жилищным отношениям закона, регулирующего сходные отношения в сфере жилищного законодательства.

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) (п. 1 ст. 7 ЖК РФ).

Аналогия права применяется, если нет возможности применить аналогию закона. Под ней понимается применение к жилищным правам и обязанностям участников жилищных отношений общих начал и смысла жилищного законодательства и требований добросовестности, гуманности, разумности и справедливости. Общие начала и смысл жилищного законодательства определяются в ст. 1 и 4 ЖК РФ. Критерии добросовестности, гуманности, разумности и справедливости действий участников жилищных правоотношений должны определять характер их поведения при осуществлении жилищных прав и обязанностей. Они носят оценочный характер и позволяют принять объективное, правильное решение жилищного вопроса.

Жилищные отношения очень тесно связаны с правоотношениями, возникающими в других сферах жизни общества и регулируемыми иными отраслями права. В ст. 8 ЖК РФ определены случаи применения к жилищным отношениям иного законодательства. Это отношения, возникающие в процессе ремонта, переустройства и перепланировки жилых помещений, при использовании инженерного оборудования, предоставлении коммунальных услуг, внесении платы за коммунальные услуги (ст. 8 ЖК РФ). Вместе с тем применение соответствующего законодательства к перечисленным жилищным правоотношениям возможно только с учетом требований ЖК РФ, закрепленных в ст. 29 ЖК РФ. Следовательно, для таких случаев установлен приоритет норм ЖК РФ.

Вопросы соотнесения жилищного законодательства и норм международного права оговорены в ст. 9 ЖК РФ.

Согласно ст. 15 Конституции РФ общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры РФ являются составной частью ее правовой системы. Если международным договором РФ установлены иные правила, чем это предусмотрено законом, то применяются правила международного договора. ЖК РФ отражает основополагающий принцип международного публичного права (принцип добросовестного выполнения международных обязательств) и устанавливает соответствующий ему порядок применения норм международного права. Порядок ратификации международных договоров определен в ФЗ от 15 июля 1995 г. № 101-ФЗ «О международных договорах Российской Федерации». Этой проблеме посвящено постановление Пленума Верховного суда РФ от 10 октября 2003 г. № 5 «О применении судами общей юрисдикции общепризнанных принципов и норм международного права и международных договоров Российской Федерации». Кроме того, следует иметь в виду, что РФ в своей деятельности учитывает положения многочисленных международных документов, касающихся в том числе жилищных прав.

К числу таковых относятся Всеобщая декларация прав человека от 10 декабря 1948 г., Международный пакт о гражданских и политических правах от 16 декабря 1966 г., Европейская конвенция о защите прав человека и основных свобод от 4 ноября 1950 г.

Действие жилищного законодательства во времени. Жилищный кодекс РФ говорит о действии во времени всего законодательства, а не только собственных норм. При этом следует иметь в виду, что нормы ЖК РФ применяются к жилищным правоотношениям, которые возникли после 1 марта 2005 г. Это обусловлено тем, что именно с этой даты введен в действие ЖК РФ. Особенности введения его в действие определены в ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации». Таким образом, к отношениям, которые возникли до 1 марта 2005 г., применяются те правила, которые действовали в момент возникновения соответствующих отношений.

Согласно положениям, закрепленным в ФЗ РФ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», к жилищным отношениям, возникшим до введения его в действие, он применяется в части тех прав и обязанностей, которые возникли после введения его в действие, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом. Например, подобное исключение установлено ст. 9 ФЗ «О введении в действие», в которой предусмотрено, что «действие раздела VII Жилищного

кодекса Российской Федерации распространяется также на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров управления многоквартирными домами».

В то же время, если проведение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения осуществлялось по нормам и правилам, действовавшим до 1 марта 2005 г., завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения должно производиться в порядке, установленном ст. 28 ЖК РФ.

Существует еще одно исключение из правил о применении акта жилищного законодательства о жилищных правах и обязанностях, которые возникли до вступления в силу ЖК РФ. Это правило применяется в случаях, когда жилищные права и обязанности возникли в силу договора, заключенного до введения в действие акта жилищного законодательства, и если данным актом прямо установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров (ст. 6 ЖК РФ).

Необходимо отметить непосредственную связь между вступлением жилищного закона в действие и его официальным опубликованием.

Общими правилами для актов жилищного законодательства РФ являются положения Конституции РФ о том, что «законы подлежат официальному опубликованию; неопубликованные законы не применяются; любые нормативные правовые акты, затрагивающие права, свободы и обязанности человека и гражданина, не могут применяться, если они не опубликованы для всеобщего сведения».

Кроме того, Федеральный закон от 14 июня 1994 г. № 5-ФЗ «О порядке опубликования и вступления в силу федеральных конституционных законов, федеральных законов, актов палат Федерального собрания» установил, что эти акты вступают в силу по истечении десяти дней после дня их официального опубликования, если самими законами или актами палат не установлен другой порядок вступления их в силу. Днем официального опубликования считается первая публикация полного текста соответствующего акта в «Парламентской газете», «Российской газете» или «Собрании законодательства Российской Федерации».

Порядок вступления в силу законов и иных нормативных правовых актов субъектов РФ должен соответствовать вышеуказанным конституционным положениям и Федеральному закону от 6 октября 1999 г. № 184-ФЗ «Об общих принципах организации государственных органов законодательной (представительной) и исполнительной власти субъектов Российской Федерации», а также, при наличии такового, установленному в субъекте РФ порядку.

Необходимо обратить внимание на то, что не допускается доводить акты муниципальных образований, затрагивающие права и свободы граждан, в том числе и в жилищной сфере, до сведения граждан иными способами, кроме официального опубликования. Неопубликованные акты не признаются действующими на территории РФ.

Под действием жилищного законодательства РФ в пространстве понимают его действие внутри границ РФ и на территории, которая в соответствии с действующим законодательством признается территорией РФ.

По общему правилу жилищное законодательство распространяется на граждан РФ, иностранных граждан, лиц без гражданства. Однако отдельные положения законодательства, например о льготах, могут распространяться только на ограниченный круг лиц.

ЛЕКЦИЯ № 3. СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД

1. ВОЗНИКНОВЕНИЕ ПРАВА НА СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД

Легальное определение жилищного фонда, его виды и порядок учета определяются в ст. 19 ЖК РФ, согласно которой специализированный жилищный фонд – совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам ЖК РФ жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов.

В зависимости от целей назначения жилых помещений в ч. 1 ст. 92 ЖК РФ определен **перечень видов помещений, относящихся к жилым помещениям специализированного жилищного фонда**:

1) служебные жилые помещения;

2) жилые помещения в общежитиях;

3) жилые помещения маневренного фонда;

4) жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения;

5) жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев;

6) жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами;

7) жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан.

Часть 2 ст. 92 ЖК РФ определяет условия, при которых жилые помещения могут быть использованы в качестве специализированных жилых помещений. К таким условиям относятся:

1) относимость жилого помещения к государственному или муниципальному жилому фонду. Предоставление жилых помещений частного жилищного фонда в качестве специализированных не допускается. К государственному жилищному фонду ЖК РФ (ч. 2 ст. 19 ЖК РФ) относит совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности РФ (жилищный фонд РФ), и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам РФ (жилищный фонд субъектов РФ). Муниципальный жилищный фонд объединяет все те жилые помещения, которые принадлежат гражданам на праве собственности;

2) прохождение жилым помещением процедуры отнесения его к специализированному жилищному фонду.

В статье 92 ЖК РФ определены следующие процессуальные условия отнесения помещения к специализированному жилищному фонду: включение жилого помещения в специализированный жилищный фонд и исключение такого помещения из указанного фонда осуществляются на основании решений органа, осуществляющего управление государственным или муниципальным жилищными фондами. Решения вышеуказанных органов должны содержать положения об отнесении жилого помещения к определенному виду специализированных жилых помещений.

Правомочие пользования жилыми помещениями специализированного жилищного фонда является ограниченным. Так, государство или муниципальное образование может предоставлять указанные помещения только по договорам социального найма, не может их отчуждать по договорам купли-продажи.

Статья 93 ЖК РФ определяет цели использования жилых помещений специализированного жилого фонда.

Эти жилые помещения предназначены для проживания граждан, связанных определенными отношениями с перечисленными в статье государственными органами и организациями. Такого рода отношения возникают при приеме на работу на государственные унитарные предприятия, прохождении государственной гражданской или муниципальной службы, в связи с назначением на государственную должность РФ или государственную должность субъекта РФ, а также в случаях избрания на выборные должности. Такие отношения регулируются Трудовым кодексом Российской Федерации от 30 декабря 2001 г. № 197-ФЗ (ТК РФ) и другими специальными федеральными законами.

К таким организациям относятся:
1) органы государственной власти;
2) органы местного самоуправления;
3) государственные унитарные предприятия;
4) муниципальные учреждения.

2. ОСНОВАНИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫХ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Предоставление жилого помещения из специализированного жилищного фонда происходит в следующем порядке.

1. Принятие **решения собственников** таких жилых помещений. Собственника в данном случае законно представляют органы государственной власти или органы местного самоуправления, поскольку публичные образования самостоятельно не принимают решения (ст. 125 ГК РФ).

2. Заключение с гражданами договора найма такого помещения. Жилое помещение из специализированного жилого фонда предоставляется только тем гражданам, которые в нем нуждаются, т. е. не имеют жилого помещения в соответствующем населенном пункте. Раздел ЖК РФ, посвященный специализированному жилищному фонду, определяет назначение жилых помещений указанного фонда: временное проживание граждан, не обеспеченных жилыми помещениями в данном населенном пункте, в связи с определенными обстоятельствами.

Жилищный кодекс РФ устанавливает определенные требования к договору найма жилого помещения. Договор найма специализированного жилого помещения не заключается с гражданами, которым помещение из государственного или муниципального жилищного фонда предоставляется в порядке социальной защиты.

Жилищный кодекс РФ закрепляет общие условия договора найма специализированного жилого помещения. Конкретные положения такого договора зависят от статуса избранного помещения и нанимателя. Сторонами договора найма помещения специализированного жилого фонда являются наймодатель (действующий от имени собственника специализированного жилого помещения уполномоченный орган государственной власти, уполномоченный орган местного самоуправления или уполномоченное им лиц) и наниматель (гражданин, которому предоставляется указанное жилое помещение (п. 1 ст. 60 ЖК РФ)).

Указанный договор является срочным и возмездным. Жилое помещение предоставляется за определенную плату и временно, как правило, на срок, совпадающий с временем работы гражданина или иными обстоятельствами, в связи с которыми у гражданина возникло право заключать такой договор.

Договор найма специализированного жилого помещения заключается только на основании решения о предоставлении такого жилого помещения. Действующие от имени собственника специализированного жилого помещения уполномоченный орган государственной власти, уполномоченный орган местного самоуправления или уполномоченное им лицо вправе заключить вышеуказанный договор только после принятия решения о предоставлении такого жилого помещения соответствующими органами или уполномоченными на то лицами.

Предметом договора найма специализированного жилого помещения может быть изолированное жилое помещение (дом, часть дома, квартира, часть квартиры). Однако из этого правила есть исключение – предоставление жилья в общежитиях, где жилые помещения предоставляются из расчета не менее 6 м^2 жилой площади на одного человека (ч. 1 ст. 105 ЖК РФ). Поселение в общежитии допускает вселение в одну комнату нескольких лиц, не связанных родственными отношениями.

По сравнению с другими договорами найма жилых помещений данный договор налагает на нанимателя определенные ограничения. Так, наниматель не вправе передавать жилое помещение специализированного жилого фонда в поднаем и осуществлять с ним сделки мены. Правилами пользования специализированным жилым помещением являются следующие: права и обязанности наймодателя, за исключением приведенного выше, повторяют права и обязанности наймодателя по обычному договору социального найма.

По договору социального найма жилого помещения наймодатель имеет право требовать своевременного внесения платы за пользование жилым помещением.

Наймодатель жилого помещения по договору социального найма имеет такие обязанности, как:

1) передача нанимателю свободного от любых прав иных лиц (например, права аренды) жилого помещения;

2) обеспечение и непосредственное участие в надлежащем содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное внаем жилое помещение;

3) производство капитального ремонта жилого помещения;

4) содействие предоставлению нанимателю коммунальных услуг в достаточном количестве и надлежащем качестве (ч.1 ст. 60 ЖК РФ).

Одним из условий договора найма специализированного жилого помещения является указание в этом договоре членов семьи нанимателя специализированного жилого помещения. И, соответственно, они несут права и обязанности совместно с нанимателем по правилам, установленным разделом IV ЖК РФ.

Согласно ст. 69 ЖК РФ к членам семьи нанимателя специализированного жилого помещения по договору найма относятся проживающие совместно с ним его супруг, а также дети и родители. Иные лица (другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы) признаются членами семьи нанимателя специализированного жилого помещения по договору найма, если они вселены в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство.

Договор найма специализированного жилого помещения заключается в простой письменной форме. Правительство РФ вправе утвердить типовые договоры найма жилого помещения специализированного жилищного фонда для отдельных категорий нанимателей.

Расторжение договора найма специализированного жилого помещения может быть произведено по соглашению сторон в любое время. Согласно ч. 1 ст. 101 ЖК РФ стороны такого договора найма вправе по соглашению расторгнуть заключенный между ними договор найма специализированного жилого помещения в любое время. По смыслу комментируемой статьи без соглашения этим правом может воспользоваться только наниматель. Наймодатель вправе лишь обратиться с таким предложением к нанимателю, который может принять решение о расторжении заключенного между ними договора или отказаться от такого предложения. В случае отказа наймодатель может расторгнуть договор только в судебном порядке.

Частью 2 ст. 101 ЖК РФ установлено право нанимателя в любое время расторгнуть договор найма занимаемого специализированного жилого помещения. Соответственно о таком решении наниматель обязан сообщить наймодателю.

Существуют особый порядок и условия расторжения договора найма специализированного жилого помещения *по инициативе наймодателя*. Они закреплены в ч. 3 ст. 101 ЖК РФ. Наймодатель может требовать расторжения указанного договора исключительно в судебном порядке.

Основанием такого требования является неисполнение нанимателем и проживающими совместно с ним членами его семьи обязательств по договору найма специализированного жилого помещения (п. 4 ст. 79 ЖК РФ):

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

2) разрушение или повреждение жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;

3) систематическое нарушение прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;

4) использование жилого помещения не по назначению;

5) иные случаи, предусмотренные ст. 83 ЖК РФ (ст. 83 ЖК РФ).

По требованию наймодателя договор найма специализированного жилого помещения может быть расторгнут в случае, когда наниматель самовольно произвел переустройство или перепланировку занимаемого помещения, если после предупреждения это жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние.

Основания прекращения договора найма специализированного жилого помещения:

1) утрата жилого помещения специализированного жилищного фонда. Под утратой понимается разрушение жилого помещения. Жилой дом может быть разрушен в результате его сноса, обвала, стихийного бедствия или другой чрезвычайной ситуации, т. е. речь идет об уничтожении объекта договора найма, причем не по воле нанимателя. Разумеется, что в случае прекращения договора найма специализированного жилого помещения в связи с разрушением жилого дома нанимателю и членам его семьи предоставляется другое специализированное жилое помещение с заключением аналогичного договора найма (ч. 1 ст. 102 ЖК РФ);

2) прекращение трудовых отношений или пребывания на выборной должности, а также увольнение со службы является основанием для прекращения договора найма служебного жилого помещения. Прекращение трудовых отношений, прохождения службы или обучения является основанием для прекращения договора найма жилого помещения в общежитии (ч. 1 ст. 103 ЖК РФ);

3) истечение периода, на который заключен договор найма жилого помещения маневренного фонда. Поскольку договор найма жилого помещения для вынужденных переселенцев и беженцев заключается на определенный срок, то соответственно его окончание является основанием для прекращения такого договора (ч. 1 ст. 103 ЖК РФ);

4) переход права собственности на служебные жилые помещения или помещения в общежитии, передача такого жилого помещения в хозяйственное ведение или управление другому юридическому лицу. Исключение составляют случаи, когда у нанимателя этого жилого помещения имеются трудовые отношения с новым собственником или юридическим лицом, которому передано такое жилое помещение (п. 2 ст. 102 ЖК РФ).

Закон особо регламентирует процесс выселения граждан из специализированных жилых помещений.

Само по себе произвольное лишение жилища противоречит ч. 1 ст. 40 Конституции РФ, поэтому принудить гражданина покинуть жилое помещение может только суд.

Однако ч. 1 ст. 103 ЖК РФ предусматривает обязанность гражданина покинуть занимаемое им специализированное жилое помещение в случае расторжения договора найма по предусмотренным им основаниям.

Что касается отношений, возникших до введения в действие нового ЖК РФ, в ст. 13 ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» говорится, что «граждане, которые проживают в служебных жилых помещениях и жилых помещениях в общежитиях, предоставленных им до введения в действие Жилищного кодекса РФ, состоят на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, или имеют право состоять на данном учете, не могут быть выселены из указанных жилых помещений без предоставления других жилых помещений, если их выселение не допускалось законом до введения в действие Жилищного кодекса РФ».

Закон различает выселение с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения и без предоставления такового.

Согласно ч. 2 ст. 103 ЖК РФ не могут быть выселены из служебных жилых помещений и жилых помещений в общежитиях без предоставления других жилых помещений *не являющиеся* нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и состоящие на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях:

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

2) пенсионеры по старости;

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

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

Выселение этих граждан с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения возлагается на прежнего собственника жилого помещения.

Указанным лицам предоставляется другое жилое помещение, отвечающее следующим характеристикам:

1) соответствие жилого помещения санитарным нормам;

2) соответствие жилого помещения техническим нормам;

3) жилое помещение должно быть расположено в черте того же населенного пункта.

В расчет могут не приниматься такие характеристики помещений, как благоустроенность и размер жилого помещения, в случае выселения граждан из общежития.

Законом закреплены особенности предоставления служебного жилого помещения.

1. Служебные жилые помещения предоставляются гражданам в связи с характером их работы в органе государственной власти, органе местного самоуправления, государственном унитарном предприятии, государственном или муниципальном учреждении или в связи с прохождением государственной службы или нахождением в выборной должности органа государственной власти или местного самоуправления.

2. Указанным категориям лиц предоставляются только отдельные квартиры, предоставление им комнаты в общежитии не допускается. В соответствии с ч. 3 ст. 16 ЖК РФ квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

3. Прекращение трудовых отношений, служебных отношений, истечение срока, на который гражданин был избран на должность, служат основаниями для расторжения договора найма служебного помещения.

Предоставление жилых помещений в общежитиях производится из расчета минимальной площади в 6 м² на одного человека.

Для того чтобы иметь право на предоставление жилого помещения в общежитии, гражданин должен состоять в трудовых отношениях или обучаться в организации (учебном заведении), на чьем балансе находится данное учебное заведение. Соответственно решение о предоставлении гражданину жилого помещения в общежитии служит основанием для заключения договора найма.

Указанный договор заключается на срок, в течение которого между сторонами указанного договора имеются трудовые отношения, отношения по прохождению службы или обучения. Подтверждением этих отношений соответственно является трудовой договор, служебный контракт, договор (контракт) или соответствующий акт о предоставлении услуг в сфере образования.

Окончание вышеуказанных отношений служит основанием прекращения договора найма жилого помещения в общежитии.

Органы государственной власти или органы местного самоуправления вправе в составе соответственно государственного или муниципального жилищного фонда выделить так называемый маневренный фонд. **Он служит для временного предоставленио жилых помещений гражданам в следующих случаях:**

1) если происходит капитальный ремонт дома, помещение в котором предоставлено гражданину на основании договора социального найма;

2) если гражданин утратил единственное жилое помещение в результате обращения взыскания на такое помещение;

3) если в результате чрезвычайных обстоятельств, действия стихийных сил природы гражданин утратил единственное жилое помещение;

4) иным категориям граждан, если это предусмотрено законом (ст. 95 ЖК РФ).

Нормой предоставления жилых помещений в домах маневренного фонда является 6 м² на человека. Целевым назначением указанных жилых помещений является размещение граждан для временного проживания.

Договор найма жилого помещения маневренного фонда заключается на период:

1) до завершения капитального ремонта или реконструкции дома;

2) до завершения расчетов с гражданами, утратившими жилые помещения в результате обращения взыскания на них, после продажи жилых помещений, на которые было обращено взыскание;

3) до завершения расчетов с гражданами, единственное жилое помещение которых стало непригодным для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств, либо до предоставления им иных жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда;

4) иной установленный законодательством срок (ст. 105 ЖК РФ).

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

Предоставление жилых помещений в домах системы социального обслуживания населения предусмотрено законом в случае, если граждане, претендующие на такие помещения, нуждаются в социальной защите. Порядок, условия предоставления и пользования вышеуказанными жилыми помещениями устанавливаются федеральным законодательством, законодательством субъектов РФ.

Порядок предоставления жилых помещений фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, устанавливается федеральными законами (ст. 108 ЖК РФ).

Согласно ст. 109 ЖК РФ для социальной защиты отдельных категорий граждан могут предоставляться жилые помещения в соответствии со специальным федеральным законодательством или законодательством субъектов.

ЛЕКЦИЯ № 4. ПЕРЕВОД ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ НА ДРУГОЙ ПРАВОВОЙ РЕЖИМ

Правовому регулированию указанных отношений посвящена гл. 3 ЖК РФ. Ранее действующее законодательство допускало перевод помещений из жилого фонда в нежилой только в исключительных случаях. Наиболее распространенными вариантами были такие, как для улучшения бытового обслуживания населения, т. е. для размещения магазинов, парикмахерских, ателье. Обратный перевод осуществлялся в основном членами садоводческих и дачных кооперативов.

Перевод жилого помещения в нежилой фонд осуществляется в соответствии с требованиями действующего жилищного и градостроительного законодательства. Кроме того, субъекты РФ также могут принимать нормативные акты в пределах своего ведения по данному вопросу.

Перевод жилого помещения в нежилое не допускается:

1) если доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям;

2) если отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению;

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

4) если право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц (ч. 2 ст. 22 ЖК РФ).

Перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение возможен, если квартира расположена:

1) на первом этаже указанного дома;

2) выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми (ч. 3 ст. 22 ЖК РФ).

Перевод нежилого помещения в жилое помещение не допускается:

1) если такое помещение не отвечает установленным требованиям;

2) отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям;

3) если право собственности на такое помещение обременено правами каких-либо лиц (ч. 4 ст. 22 ЖК РФ).

Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение осуществляется органом местного самоуправления (ч. 1 ст. 23 ЖК РФ).

Для перевода жилого помещения в нежилое или нежилого помещения в жилое собственник соответствующего помещения или уполномоченное им лицо должны предоставить в орган, осуществляющий перевод помещений, по месту нахождения переводимого помещения следующие документы (п. 2 ст. 23 ЖК РФ):

1) заявление о переводе помещения;

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

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

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

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

Этот перечень документов является исчерпывающим, и никто не может требовать дополнительные документы. Заявитель получает расписку в том, что документы приняты,

с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим перевод помещений. На основании представленных документов управомоченный орган принимает решение об удовлетворении требований заявителя или об отказе.

Орган, уполномоченный осуществлять перевод помещений, в трехдневный срок со дня принятия решения обязан выдать или направить по адресу, указанному в заявлении, заявителю документ, подтверждающий принятие решения. Правительство РФ устанавливает форму и содержание такого документа. Орган, осуществляющий перевод помещений, одновременно с выдачей или направлением заявителю данного документа обязан проинформировать о принятии решения о переводе или об отказе в переводе собственников помещений, примыкающих к помещению, в отношении которого принято указанное решение.

В соответствии с ч. 6 ст. 23 ЖК РФ в случае необходимости переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения для обеспечения его использования в качестве жилого или нежилого в правоустанавливающем документе владельца помещения обязывают выполнить эту работу. При необходимости в таком документе могут содержаться требования о проведении других работ. Использование помещения в качестве жилого или нежилого, если для такого использования не требуется проведение его переустройства и (или) перепланировки, подтверждается документом, предусмотренным ч. 5 ст. 23 ЖК РФ, свидетельствующим об окончании перевода помещения.

Принятие документа о переводе помещения и проведении перепланировки или переустройстве служит правовым основанием для осуществления переоборудования помещений с учетом проекта его перепланировки или переустройства, который был представлен ранее.

В соответствии с ч. 9 ст. 23 ЖК РФ завершение переустройства или перепланировки жилого помещения в нежилое и наоборот должно быть оформлено актом приемочной комиссии, который направляется в орган, осуществляющий учет объектов недвижимости. Такой акт подтверждает окончание перевода помещения и является основанием его использования в качестве жилого или нежилого.

В соответствии с ч. 10 ст. 23 ЖК РФ в переводимых помещениях должны соблюдаться требования техники пожарной безопасности, санитарные, экологические и другие требования, предусмотренные законодательством.

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

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

Не допускается принятие необоснованных, немотивированных решений. Документ обязательно должен содержать ссылку на основания отказа, нарушения действующего законодательства.

Не позднее чем за три дня с момента принятия документ о решении выдается или направляется заявителю. Заявитель вправе обжаловать это решение в судебном порядке.

ЛЕКЦИЯ № 5. ЖИЛИЩНЫЕ ОТНОШЕНИЯ

Предметами регулирования любой отрасли права являются отношения, возникающие в обществе по поводу определенных объектов. Категория «жилищные отношения» неоднородна. В ее составе отмечают семейные, финансовые, административные и иные отношения. Объектами, по поводу которых складываются жилищные отношения, являются жилые помещения и их совокупность – жилищный фонд.

Согласно ст. 4 ЖК РФ ***жилищные отношения*** *– это отношения по поводу возникновения, осуществления, изменения и прекращения права владения, пользования и*

распоряжения жилыми помещениями государственного, муниципального, частного жилищного фонда; отнесения помещений к числу жилых и исключения их из жилого фонда; учета жилищного фонда; управления, содержания и ремонта жилищного фонда; перепланировки и переустройства жилых помещений; создания и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов; внесения платы за жилье и коммунальные услуги; контроля над использованием и сохранностью жилищного фонда.

Имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями входят и в предмет регулирования гражданского права, поэтому часть действующего ГК РФ посвящена регулированию жилищных отношений. Основные принципы регулирования жилищных отношений закреплены в Конституции РФ. Она закрепляет право граждан на жилище, а также предусматривает право граждан свободно передвигаться на территории РФ и выбирать себе место жительства. Часть 3 ст. 40 Конституции РФ говорит о предоставлении государственного или муниципального жилья малоимущим гражданам бесплатно или за доступную плату. К малоимущим приравниваются некоторые категории граждан, например инвалиды и ветераны ВОВ (согласно положениям ст. 9 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ»).

Жилищные отношения классифицируются на:

1) *отношения пользования жилыми помещениями на основании договора найма либо по иным основаниям.* Посредством этих отношений реализуется потребность гражданина в жилье, поэтому они являются основой жилищных отношений. Отношения пользования жилым помещением строятся на разных правовых основах. Право пользования жилым помещением возникает на основании:

а) права собственности;

б) права члена семьи (в том числе и бывшего) собственника;

в) договора найма или аренды жилого помещения;

г) членства в жилищных и жилищно-строительных кооперативах;

д) права члена семьи (в том числе и бывшего) нанимателя, арендатора и члена жилищного и жилищно-строительного кооператива;

е) отношения по поднайму жилого помещения и др.

Жилищные отношения пользования жилыми помещениями регулируются главным образом нормами гражданско-правового характера. Эти отношения могут носить как вещно-правовой характер (пользование жилым помещением как правомочие собственника), так и обязательственно-правовой характер (в случае найма). Эти отношения характеризуются стабильным, длящимся характером;

2) *жилищные отношения в области обеспечения граждан жилыми помещениями.* Эти отношения характеризуются главным образом административно-правовым характером. Субъектами указанных отношений являются граждане, нуждающиеся в предоставлении жилья, с одной стороны, и государственные и муниципальные органы, занимающиеся предоставлением такого жилья, – с другой. Отношения носят властно-распорядительный характер;

3) *жилищные отношения по пользованию служебными жилыми помещениями, общежитиями, другими специализированными жилыми помещениями (жилыми домами).* Внутри категории жилищных отношений по предоставлению жилого помещения нередко выделяют отношения по распределению жилых помещений в общежитиях, служебных жилых помещений о домах маневренного фонда, ввиду того что данные отношения, как правило, характеризуются краткосрочностью, временным характером;

4) *жилищные отношения, возникающие в области управления, эксплуатации, обеспечения сохранности и ремонта жилищного найма.* Эта группа отношений носит наиболее комплексный характер. Они регламентируются нормами земельного, гражданского, налогового, административного права;

5) *отношения, возникающие в связи со строительством и приобретением в собственность жилого дома или части его.* Отношения, связанные со строительством дома, регламентируются главным образом нормами гражданского, административного, земельного права. Также строительство новых жилых помещений подчиняется нормам о градостроительстве. Отношения по приобретению жилого дома (покупке, мене, дарению, наследованию и др.) носят гражданско-правовой, диспозитивный характер. Но отношения по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним носят административно-правовой характер;

6) *жилищно-коммунальные отношения.* Это договорные отношения собственников жилья и организаций, занимающихся предоставлением коммунальных услуг – услуг по обеспечению домов электричеством, водой, газом, отоплением и т. п.

Субъектами жилищных отношений являются:

1) граждане;
2) юридические лица;
3) Российская Федерация;
4) субъекты РФ;
5) муниципальные образования.

ЛЕКЦИЯ № 6. СУБЪЕКТЫ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ

Под субъектами правоотношения понимают их участников, наделенных законом или договором определенными правами и обязанностями.

Участниками жилищных отношений являются граждане, юридические лица, РФ, субъекты РФ, муниципальные образования (ст. 4 ЖК РФ).

Круг субъектов жилищных отношений относительно разнообразен и включает в себя не только стороны обязательственных жилищных отношений, но и пользователей жилых помещений, не совпадающих со сторонами обязательства. Также к субъектам жилищных отношений можно отнести лиц, права пользования которых носят первоначальный характер (собственников) и производный характер (арендаторов, нанимателей). Основными субъектами жилищных правоотношений являются, как правило, стороны жилищно-правовых договоров.

Наименование сторон, их правовое положение зависят от следующих условий:

1) их вида;
2) юридического факта – основания возникновения, изменения или прекращения правоотношения;
3) вида жилищного фонда в зависимости от права собственности.

Например, сторонами жилищных правоотношений по предоставлению жилых помещений в РФ на основе договоров социального найма, с одной стороны, выступают органы, уполномоченные вести учет лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и распределять жилье (в соответствии с ЖК РФ – это муниципальные органы), с другой – гражданин, имеющий право на получение жилья в данном жилищном фонде. В жилищных имущественных правоотношениях в качестве субъекта, пользующегося жилым помещением, могут выступать только граждане, например собственники, приобретающие такое помещение по договору купли-продажи, или наниматели жилого помещения по договору социального найма, арендаторы, осуществляющие коммерческий наем помещения, члены их семей и другие лица, имеющие самостоятельное право пользования жилым помещением, а также поднаниматели и временные жильцы, носители так называемых производных прав. Закон говорит только об одном случае, когда по поводу одного жилого помещения возникают права и обязанности у нескольких нанимателей

одновременно из разных договоров. Если несколько человек на один и тот же период времени заключают договор коммерческого найма одного жилого помещения, у них возникает солидарная ответственность перед арендодателем. По договору социального найма проживающие с нанимателем члены его семьи являются сонанимателями независимо от наличия заключенного между ними и нанимателем договора. **Круг членов семьи нанимателя прямо предусмотрен жилищным законодательством. В него входят:**

1) супруг нанимателя;

2) дети нанимателя;

3) родители нанимателя.

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

Итак, понятия семьи в жилищном и семейном праве не совпадают. Если в семейном праве для объединения группы людей в семью большое значение имеют отношения родства или свойства, то в жилищном праве семью образуют граждане, не только связанные родством или свойством, но и ведущие совместное хозяйство, вместе использующие определенное жилое помещение.

Право на жилище принадлежит любому человеку вне зависимости от его возраста. Реализация прав на жилище, в том числе и на распоряжение жилищем, осуществляется гражданами на началах диспозитивности, т. е. по собственной воле, усмотрению, интересу. Свобода заключения жилищных договоров и вступления в иные правоустанавливающие отношения ограничивается только обязанностью избегать нарушений прав других лиц. К числу субъектов жилищных отношений относят также иностранных граждан, лиц без гражданства, иностранных юридических лиц. На них в основном распространяется национальный правовой режим. Заключая какие-либо сделки в жилищной сфере в нашей стране, они руководствуются российским законодательством, а не законодательством государств, гражданами которых являются. Исключение возможно лишь в случаях, установленных ЖК РФ, другими федеральными законами или международным договором. Так, например, ч. 5 ст. 49 ЖК РФ определяет, что «жилые помещения по договорам социального найма не предоставляются иностранным гражданам, лицам без гражданства, если международным договором РФ не предусмотрено иное». Это исключение обусловлено тем, что, как записано в ч. 3 ст. 62 Конституции РФ, иностранные граждане и лица без гражданства пользуются в РФ правами и несут обязанности наравне с гражданами РФ, кроме случаев, установленных федеральным законом или международным договором РФ.

Граждан в жилищном праве можно условно подразделить на две большие группы:

1) граждане, нуждающиеся в предоставлении жилых помещений в порядке социального или иного (например, служебного) обеспечения;

2) граждане, не нуждающиеся в предоставлении таких жилых помещений.

Граждане, нуждающиеся в предоставлении жилых помещений в порядке социального обеспечения, в свою очередь составляют следующие группы:

1) имеющие право на предоставление жилья в общем порядке;

2) имеющие право на получение жилья во внеочередном порядке.

Рассматриваемая категория граждан практически не ограничивается законом. Так, действующий ЖК РФ выделяет граждан, нуждающихся в предоставлении жилых помещений на основании договоров социального найма. **К ним относятся лица:**

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

либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения;

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

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

4) являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма или собственниками жилых помещений, членами семьи собственника жилого помещения, проживающими в квартире, занятой несколькими семьями, если в составе семьи имеется больной, страдающий тяжелой формой хронического заболевания, при которой совместное проживание с ним в одной квартире невозможно, и не имеющими иного жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или принадлежащего на праве собственности. Утверждение перечня этих заболеваний находится в компетенции Правительства РФ (ч. 1 ст. 51 ЖК РФ).

Если у гражданина или членов его семьи есть права на насколько жилых помещений (учитываются как помещения, занимаемые по договору социального найма, так и помещения, принадлежащие гражданину и членам его семьи на праве собственности), то для определения уровня обеспеченности гражданина жилой площадью учитывается сумма площадей всех указанных помещений.

Граждане, претендующие на улучшение жилищных условий за счет договоров социального найма, подлежат учету в определенном порядке.

Первый этап. Постановка на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях производится органом местного самоуправления. Основанием для постановки на учет является заявление гражданина, которое подается в орган местного самоуправления по месту жительства гражданина. Граждане, которые в установленном законом порядке признаны недееспособными или являются таковыми в силу закона, не вправе самостоятельно подавать заявление. Заявление от их лица подают законные представители. В исключительных случаях допускается подача заявления не по месту жительства гражданина. К заявлению необходимо приложить документы, которые подтверждают право гражданина состоять на учете в качестве претендующего на улучшение жилищных условий.

Гражданин, подавший заявление о принятии на учет, вправе получить расписку, подтверждающую прием документов и содержащую их перечень.

Второй этап. Рассмотрение заявления управомоченным органом. Законом установлен срок для рассмотрения заявления и исследования документов – приложения. Управомоченный орган обязан принять решение не позднее чем через 30 рабочих дней после даты предоставления заявления и документов. Порядок ведения органом местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях устанавливается законодательством соответствующего субъекта РФ.

Третий этап. Выдача документа, подтверждающего решение. Орган, осуществляющий принятие на учет, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о принятии на учет обязан выдать или направить гражданину-заявителю документ, подтверждающий принятие решения по его заявлению.

Граждане, которые с намерением приобретения права состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях умышленно совершили действия, результатом которых явилось их признание нуждающимися в жилых помещениях, должны приниматься на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях не ранее чем через пять лет со дня совершения указанных намеренных действий.

Граждане снимаются с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях в случае:

1) подачи ими по месту учета заявления о снятии с учета;

2) утраты ими оснований, дающих им право на получение жилого помещения по договору социального найма;

3) их выезда на место жительства в другое муниципальное образование, за исключением случаев изменения места жительства в пределах городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга;

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

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

6) выявления в представленных ими документах в орган, осуществляющий принятие на учет, сведений, не соответствующих действительности и послуживших основанием принятия на учет, а также неправомерных действий должностных лиц органа, осуществляющего принятие на учет, при решении вопроса о принятии на учет (ст. 56 ЖК РФ).

Вне очереди жилые помещения по договорам социального найма предоставляются:

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

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

3) гражданам, страдающим тяжелыми формами хронических заболеваний, указанных в предусмотренном п. 4 ч. 1 ст. 51 ЖК РФ перечне (2 ст. 57 ЖК РФ):

Перечень, приведенный в ст. 57 ЖК РФ, не является исчерпывающим. Так, в соответствии с Законом РФ от 26 июня 1992 г. № 3132-1 «О статусе судей в Российской Федерации» судьям, нуждающимся в улучшении жилищных условий, должно быть предоставлено жилое помещение во внеочередном порядке в шестимесячный срок.

По договору социального найма жилое помещение может быть предоставлено гражданину из государственного или муниципального жилищного фонда. В настоящее время помещения, принадлежащие бывшим колхозам и совхозам, относятся к частному жилищному фонду и поэтому не подлежат предоставлению на правах социального найма.

Решение о предоставлении жилой площади принимает орган местного самоуправления. Списки граждан-очередников на получение жилой площади пересматриваются ежегодно. Не допускается предоставление жилых помещений гражданам, не представленным в списках, за исключением случаев стихийных бедствий или чрезвычайных происшествий. Особое внимание следует уделить таким субъектам жилищных отношений, как граждане – члены семьи пользователя жилым помещением.

Права и обязанности членов семьи. По договору социального найма к членам семьи нанимателя жилого помещения относятся проживающие совместно с ним его супруг, а также дети и родители данного нанимателя. Признаются членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма и другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство. В исключительных случаях иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма в судебном порядке (ч. 1 ст. 69 ЖК РФ).

Члены семьи нанимателя вправе:

1) иметь равные с нанимателем права пользования жилым помещением;

2) быть перечисленными в договоре социального найма жилого помещения;

3) сохранять права члена семьи в случае, если статус члена семьи утрачен, а лицо проживает совместно с нанимателем. Но данный гражданин не отвечает солидарно перед наймодателем, а несет ответственность самостоятельно;

4) заключать с нанимателем жилого помещения соглашения, которые могут ограничивать их право пользования, но не ниже пределов, установленных законом;

5) участвовать в решении вопроса о сдаче помещения в поднаем, вселении временных жильцов.

Недееспособные члены семьи нанимателя осуществляют свои права через представителя. Это не относится к праву пользования жилым помещением (т. е. фактического проживания в нем), так как это право воплощает неотчуждаемое право на жилище.

Члены семьи нанимателя обязаны:

1) нести солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма жилого помещения;

2) недееспособные члены семьи нанимателя несут ответственность через представителя.

Итак, можно условно классифицировать членов семьи нанимателя на три группы:

1) лица, относящиеся к членам семьи нанимателя в силу закона без каких-либо оговорок, – это проживающие совместно с ним супруг, дети и родители нанимателя;

2) иные родственники и нетрудоспособные иждивенцы. Эти лица признаются членами семьи нанимателя, если они вселены в качестве членов семьи нанимателя (т. е. указаны в договоре социального найма) и ведут общее с нанимателем хозяйство (т. е. приобретают имущество для совместного пользования, продукты питания и т. п.). Кто относится к иным родственникам, в ЖК РФ не указано. По всей видимости, к ним можно отнести лиц, упомянутых в гл. 63 ГК РФ в качестве наследников по закону;

3) иные лица, признаваемые членами семьи в исключительных случаях в судебном порядке. В данном случае вопрос отнесения лиц к членам семьи нанимателя находится исключительно в компетенции суда и решается судом отдельно в каждом конкретном случае.

Жилищные права членов семьи нанимателя являются равными и независимыми от его жилищных прав. **Равенство жилищных прав проявляется в том, что члены семьи нанимателя дают согласие на:**

1) вселение в жилое помещение временных жильцов;

2) обмен занимаемого жилого помещения;

3) сдачу жилого помещения в поднаем;

4) изменение договора найма;

5) расторжение и прекращение договора найма;

6) предоставление жилой площади меньшего размера.

Совершеннолетний член семьи нанимателя вправе с согласия первоначального нанимателя и остальных членов его семьи требовать признания его нанимателем по уже заключенному договору найма.

Члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником. Закон предусматривает возможность заключения соглашений, изменяющих этот порядок. Обязанности членов семьи в целом сводятся к обеспечению сохранности жилого помещения и использованию его по прямому назначению.

Ответственность дееспособных членов семьи нанимателя является солидарной. Закон допускает установление иного порядка. Солидарная ответственность возникает по обязательствам из права пользования жилым помещением.

Особого рассмотрения заслуживает такая категория граждан, как временные жильцы. Временные жильцы отличаются от поднанимателя тем, что проживают в помещении на безвозмездной основе. Для вселения временных жильцов необходимо заручиться согласием членов семьи и уведомить предварительно наймодателя. Наймодатель вправе запретить вселение временных жильцов только в случае, если после их вселения площадь жилого помещения на каждого проживающего станет меньше учетной нормы, а для коммунальной квартиры – менее нормы предоставления.

Непрерывный срок проживания временных жильцов составляет шесть месяцев.

Право пользования жилым помещением временным жильцам не предоставляется. За действия, нанесшие ущерб наймодателю, несут солидарную ответственность наниматель и члены его семьи.

Пункт 4 ст. 80 ЖК РФ устанавливает обязанность временных жильцов 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 (ч. 5 ст. 80 ЖК РФ).

Существует также особая категория лиц, проживающих в жилом помещении на основании поднаема жилого помещения.

Сдача жилого помещение в поднаем является одним из прав нанимателя. Для того чтобы передать жилое помещение (в случае временного отсутствия нанимателя и членов его семьи) или его часть в поднаем, наниматель должен получить согласие всех членов семьи и наймодателя в письменном виде.

Еще одним правом нанимателя является сдача части жилого помещения или помещения целиком в поднаем. Договор поднаема должен заключаться с учетом требований закона о нормах предоставления жилья. Если нормы предоставления жилья нарушаются, заключение такого договора является недопустимым. Также наниматель не вправе сдавать помещение в поднаем целиком, если сам проживает в нем, т. е. не в моменты временного отсутствия нанимателя и членов его семьи. Договор поднаема заключается с письменного согласия всех членов семьи нанимателя и наймодателя по договору социального найма.

Если жилое помещение, передаваемое в поднаем, находится в коммунальной квартире, требуется согласие всех лиц, проживающих в такой квартире, т. е. нанимателей и членов их семей, а также всех собственников и членов их семей.

Форма договора поднайма жилого помещения – простая письменная. Наниматель жилого помещения обязан передать наймодателю экземпляр договора поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, Граждане, вселяемые совместно с поднанимателем в жилое помещение (члены семьи поднанимателя), обязательно должны быть перечислены в договоре поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма.

Договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, заключается на срок, определяемый сторонами договора поднайма такого жилого помещения. Если в договоре срок не определен, договор считается заключенным на один год (ч. 3 ст. 77 ЖК РФ).

Договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, относится к возмездным договорам. Жилое помещение по нему предоставляется за плату.

Порядок, условия, сроки внесения и размер платы за поднаем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, устанавливаются по соглашению сторон в договоре поднайма такого жилого помещения.

Договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, прекращается по истечении срока, на который он был заключен. Прекращение договора социального найма влечет за собой и прекращение договора поднайма.

Расторжение договора поднайма возможно в следующих случаях:

1) по соглашению сторон;

2) при невыполнении поднанимателем условий договора поднайма жилого помещения.

Наниматель жилого помещения вправе предупредить поднанимателя об устранении нарушений в случае, если поднаниматель жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, или гражданин, за действия которого данный поднаниматель отвечает (ч. 4 ст. 79 ЖК РФ):

1) использует это жилое помещение не по назначению;

2) систематически нарушает права и законные интересы соседей;

3) бесхозяйственно обращается с жилым помещением, допуская его разрушение.

Наниматель жилого помещения также вправе назначить данному поднанимателю разумный срок для проведения ремонта жилого помещения, если указанные нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения (ч. 4 ст. 79 ЖК РФ). Наниматель жилого помещения не имеет права принуждать поднанимателя к проведению капитального ремонта. Наниматель в судебном порядке вправе расторгнуть договор поднайма жилого помещения и выселить поднанимателя и вселенных совместно с поднанимателем граждан в случае, если поднаниматель или гражданин, за действия которого данный поднаниматель отвечает, после предупреждения нанимателя продолжает нарушать права и законные интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению либо без уважительных причин не проведет необходимый ремонт (ч. 4 ст. 79 ЖК РФ).

Поднаниматель подлежит выселению в судебном порядке, если после расторжения договора поднайма он и члены его семьи отказываются освободить жилое помещение.

О прекращении договора поднаема сторона – инициатор расторжения договора должна уведомить не позднее чем за три месяца до предполагаемой даты расторжения договора, если срок прекращения договора не установлен.

Юридическое лицо в качестве субъекта жилищных отношений фигурирует, как правило, в качестве собственника определенного жилого фонда.

Такие субъекты, как крестьянские и фермерские хозяйства, в жилищных отношениях не участвуют. Перечень участников жилищных отношений в Кодексе является исчерпывающим и не подлежит расширительному толкованию.

Российская Федерация как субъект жилищных отношений выступает в двух аспектах. Во-первых, РФ является собственником государственного жилищного фонда, владеет им, пользуется (предоставляет в пользование гражданам) и распоряжается. Во-вторых, РФ посредством деятельности законодательных органов в пределах своего ведения (компетенции) издает законодательные акты, регулирующие жилищные отношения. Муниципальные органы в РФ участвуют в распределении жилищных фондов социального назначения, ведут учет граждан, нуждающихся в предоставлении такого жилья, и одновременно являются представителями собственника муниципального жилья.

ЛЕКЦИЯ № 7. ВОЗНИКНОВЕНИЕ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ

Возникновение жилищных отношений связано с наступлением определенных событий в реальной действительности или с действиями определенных лиц, порождающими жилищные права и обязанности. Такие события и действия называют юридическими фактами. Возникновение жилищных отношений, как правило, связано с волевыми целенаправленными действиями сторон, однако возможно вовлечение лица в жилищные отношения и в силу определенного события, например смерти наследодателя и открытия наследства.

Возникновение жилищных отношений может быть связано с:

1) заключением договора коммерческого или социального найма жилого помещения;

2) покупкой жилого помещения;

3) приобретением жилого помещения путем наследования;

4) приобретением жилого помещения посредством иных гражданско-правовых оснований (мены, ренты);

5) приобретением жилого помещения путем выплаты пая в ЖК или ЖСК;

6) путем индивидуального жилищного строительства;

7) путем долевого участия в строительстве.

Жилищное законодательство прежде всего говорит о жилищных отношениях в контексте реализации конституционного права гражданина на жилище, поэтому целесообразно рассматривать юридические факты, направленные на возникновение жилищных прав у гражданина, а иные действия анализировать в главе, посвященной изменению и прекращению жилищных отношений.

Передача жилых помещений в пользование оформляется при помощи *договоров найма*. Пользование по таким договорам является временным и возмездным. Договор найма жилого помещения принято считать одним из центральных институтов жилищного права, что, однако, не лишает его черт, присущих гражданско-правовому договору. Договор найма жилого помещения устанавливает права и обязанности сторон, определяет предмет договора, его срок и возмездный характер.

Гражданский кодекс РФ разграничивает понятия аренды и найма жилого помещения. Арендный договор заключается с юридическими лицами в целях проживания в помещениях граждан (п. 2 ст. 288 и п. 2 ст. 671 ГК РФ).

В соответствии с п. 1 ст. 671 ГК РФ по договору найма жилого помещения одна сторона (собственник жилого помещения или управомоченное лицо (наймодатель)) обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

В ГК РФ наем жилого помещения подразделяется на договор социального найма жилого помещения (далее – договор социального найма) и договор найма жилого помещения (далее – договор коммерческого найма).

Термин «коммерческий наем» был разработан и введен в обиход юридической наукой. Жилищное законодательство наряду с этими договорами выделяет также договор найма служебных жилых помещений, договор найма жилых помещений в общежитии, а также договор найма жилых помещений, находящихся в пользовании членов жилищных и жилищно-строительных кооперативов.

Предметом договора найма независимо от его вида может быть помещение, отвечающее определенным требованиям и формально юридически признанное жилым. ГК РФ указывает на то, что жилое помещение должно быть изолированным и пригодным для постоянного проживания (ст. 673 ГК РФ).

Самостоятельным предметом договора социального найма жилого помещения не могут быть неизолированное жилое помещение, помещения вспомогательного использования, а также общее имущество в многоквартирном доме (ч. 2 ст. 62 ЖК РФ).

Помещения, находящиеся в садовых и дачных домиках и не признанные в установленном порядке жилыми, не могут быть предметами договора найма жилого

помещения. Регулирование отношений передачи таких помещений в возмездное срочное пользование осуществляется посредством договора аренды. Необходимо особо подчеркнуть, что действующее законодательство не допускает заключения договора найма жилого помещения в отношении комнат и частей комнат, которые не являются изолированными.

Предметами договора найма жилого помещения могут быть:

1) жилые дома;

2) квартиры в многоквартирных жилых домах;

3) изолированные жилые комнаты в домах или квартирах.

В многоквартирных домах объектами найма могут являться не только непосредственно квартиры, но и иное имущество (ст. 290 и 673 ГК РФ). **К такому имуществу относятся:**

1) несущие конструкции дома;

2) оборудование дома за пределами или внутри одной квартиры, обслуживающее более одной квартиры (электрические провода, канализация, трубы отопления и т. д.).

Глава 35 ГК РФ прежде всего регулирует отношения, возникающие из договоров коммерческого найма. Однако ряд положений этой главы можно в равной мере отнести и к договорам социального найма жилого помещения.

Статья 674 ГК РФ предусматривает простую письменную форму договора. Несоблюдение ее лишает стороны права ссылаться в подтверждение сделки на свидетельские показания, но оставляет за сторонами право подтверждать наличие сделки при помощи письменных и иных доказательств.

Любой договор найма должен сохраняться вне зависимости от смены собственника жилого помещения. Это же относится и к смене лица, имеющего жилое помещение на праве хозяйственного ведения или оперативного управления. При отчуждении жилого помещения, обремененного договором найма, приобретатель помещения становится наймодателем на условиях уже заключенного договора найма. В силу положений ст. 305 ГК РФ наниматель имеет право на защиту своего владения.

Наниматель жилого помещения по договору социального и коммерческого найма, т. е. лицо, приобретающее право пользования служебным помещением, комнатой в общежитии и т. п., обязано использовать помещение только для проживания, обеспечивать сохранность жилого помещения, поддерживать его в надлежащем состоянии, обеспечивать своевременную оплату по договору. В соответствии с положениями п. 1 ст. 671, ст. 678 и п. 1 ст. 681 ГК РФ, если в договоре не указано иное, наниматель обязан самостоятельно вносить коммунальные платежи.

Наймодатель согласно положениям ст. 65 ЖК РФ **обязан**:

1) передать нанимателю свободное от прав иных лиц жилое помещение;

2) принимать участие в надлежащем содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное внаем жилое помещение;

3) осуществлять капитальный ремонт жилого помещения;

4) обеспечивать предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества.

Регламентируя обязанности наймодателя, ГК РФ устанавливает дополнительные обязанности для лиц, сдающих помещения в многоквартирных домах.

Так, они обязаны, помимо вышеперечисленного, осуществлять надлежащую эксплуатацию жилого дома, в котором находится сданное внаем помещение, предоставлять или обеспечивать предоставление нанимателю за плату необходимых коммунальных услуг, обеспечивать проведение ремонта общего имущества многоквартирного дома и устройств, находящихся в жилом помещении.

Переоборудование жилого дома, в котором находится сданное внаем жилое помещение, если такое переоборудование существенно изменяет условия пользования

жилым помещением, без согласия нанимателя не допускается (ст. 676 и п. 2 ст. 681 ГК РФ).

Статья 680 ГК РФ говорит о праве нанимателя при согласии наймодателя и постоянно проживающих в помещении лиц вселять временных жильцов на безвозмездной основе. Нормы Гражданского и Жилищного кодексов в отношении временных жильцов практически совпадают. Такое право ограничено сроком до шести месяцев и соблюдением требований законодательства о норме жилой площади на одного человека (12 м² жилой площади). Если на одного жильца приходится менее 12 м² жилой площади, вселение временных жильцов не допускается. Временные жильцы не наделены самостоятельным правом пользования жилым помещением, и всю ответственность за их действия перед наймодателем несет наниматель (ст. 680 ГК РФ).

Законом установлена обязанность временных жильцов освободить жилое помещение по истечении согласованного с ними срока проживания. В случаях, когда срок не оговаривался, освобождение жилья должно произойти не позднее семь дней со дня предъявления соответствующего требования нанимателем или членами его семьи (для социального найма) либо гражданами, постоянно с ним проживающими (для коммерческого найма) (ст. 680 ГК РФ).

И для договоров коммерческого найма, и для договоров социального найма законодатель допускает поднаем. Договор поднайма заключается с согласия наймодателя. Для сдачи жилья, предоставленного по договору социального найма, требуется согласие членов семьи нанимателя (ч. 1 ст. 76 ЖК РФ).

По договору поднаниматель не приобретает самостоятельного права пользования жилищем. Ответственным перед наймодателем по договору найма остается наниматель. Заключение договора поднайма возможно при условии соблюдения требований законодательства о норме жилой площади на одного человека.

Нормы ГК РФ (п. 4 и 5 ст. 685 ГК РФ), относящиеся к сроку договора поднайма, не применяются к нанимателям, использующим жилье по договору социального найма. Поднаниматели не имеют преимущественного права на заключение договора на новый срок.

Законодательство не содержит прямого непосредственного запрета на заключение договора поднайма с юридическим лицом, поэтому наниматель помещения имеет право передать его в аренду.

Подробнее остановимся на *договоре социального найма жилого помещения*. Его регулированию посвящен раздел III ЖК РФ. Гражданский кодекс РФ отражает его лишь в общем виде.

Данный договор направлен на удовлетворение потребности в жилье граждан, состоящих на учете в органах местного самоуправления в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий. В соответствии с п. 3 ст. 40 Конституции РФ малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами. Указанные отношения законодатель не счел необходимым отграничивать от предоставления жилья по договору социального найма, несмотря на тот факт, что жилье малоимущим гражданам и приравненным категориям предоставляется безвозмездно. В Конституции РФ сформулировано основополагающее правило бесплатного предоставления жилых помещений. Бесплатное предоставление жилья государство гарантирует *только малоимущим гражданам* и некоторым другим лицам, перечень которых определяется законом. Данное правило нашло свое отражение в новом ЖК РФ. В соответствии со ст. 49 ЖК РФ малоимущим гражданам, признанным нуждающимися в жилых помещениях, жилые помещения предоставляются в муниципальном жилищном фонде по договорам социального найма.

Малоимущими гражданами являются граждане, если они признаны таковыми органом местного самоуправления в порядке, установленном законом соответствующего субъекта РФ, с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению.

Предметами договора социального найма жилого помещения могут быть только помещения, относящиеся к государственному или муниципальному жилищному фонду и предназначенные для социального использования.

Жилые помещения по договорам социального найма не предоставляются, если международным договором РФ не предусмотрено иное:

1) иностранным гражданам;

2) лицам без гражданства.

Субъектами договора социального найма, с одной стороны, являются государственные и муниципальные органы, выступающие от лица собственников соответствующих жилых фондов, а с другой стороны – малоимущие и (или) нуждающиеся в улучшении жилищных условий граждане.

Договор социального найма заключается в письменной форме между наймодателем – государственной либо муниципальной организацией или органом местного самоуправления и гражданином. В договоре определяются права и обязанности сторон. В соответствии со ст. 62 ЖК РФ предметом договора социального найма жилого помещения должно быть жилое помещение (жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры). При этом отдельным предметом договора не могут быть неизолированное жилое помещение, помещения вспомогательного использования.

Срок владения и пользования жилищем, предоставленным по договору социального найма, не ограничивается. За гражданами, проживающими в домах государственного, муниципального и жилищных фондов, сохраняется право найма независимо от площади занимаемого жилого помещения.

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 расторжения или изменения условий договора социального найма жилого помещения.

Стороны договора социального найма. Одной из сторон по такому договору выступают наймодатели – органы местного самоуправления и муниципальные организации в отношении муниципального жилищного фонда, а также государственные организации в отношении государственного жилищного фонда. Другой стороной могут быть только граждане, среди которых выделяется наниматель, который заключает договор.

В договоре социального найма также указываются члены семьи нанимателя, которые проживают (намерены проживать) совместно с ним и, что следует особо подчеркнуть, согласно гражданскому и жилищному законодательству (п. 2 ст. 672 ГК РФ и ч. 1 ст. 69 ЖК РФ) пользуются наравне с нанимателем всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из договора найма жилого помещения.

К членам семьи нанимателя согласно указанной статье ЖК РФ относятся супруг нанимателя, их дети и родители. Если другие родственники и нетрудоспособные иждивенцы вселены нанимателем в качестве членов семьи и ведут с ним общее хозяйство, они также признаются членами семьи нанимателя. Закон допускает судебный порядок признания иных лиц членами семьи в исключительных случаях.

Солидарная ответственность возникает по обязательствам из договора найма жилого помещения для всех дееспособных членов семьи. Недееспособными членами семьи являются признанные таковыми судебным решением и дети до 18 лет.

Если гражданин продолжает проживать в занимаемом жилом помещении, но перестал быть членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, за ним сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи. Этот гражданин самостоятельно отвечает по обязательствам, вытекающим из соответствующего договора социального найма (ст. 69 ЖК РФ).

Следует отметить, что названная статья НК РФ является формальной гарантией для членов семьи нанимателя при реализации ими своих прав на жилое помещение, так как изменение их семейного положения не является основанием для ущемления их полномочий, если они продолжают жить с нанимателем в одной квартире или доме.

Жилищное законодательство регламентирует право нанимателя на вселение супруга, детей и родителей с согласия в письменной форме или членов своей семьи, в том числе временно отсутствующих членов семьи, или наймодателя – при вселении других граждан в качестве проживающих совместно с ним членов его семьи.

Наймодатель (собственник жилого помещения) имеет право запретить вселение граждан в качестве проживающих совместно с нанимателем членов его семьи в случае, если после вселения этих лиц общая площадь жилого помещения на одного члена семьи составит менее учетной нормы.

Если к родителям вселяются их несовершеннолетние дети, то согласия остальных членов семьи нанимателя и согласия наймодателя не требуется.

Договор социального найма жилого помещения в части необходимости указания в данном договоре нового члена семьи нанимателя необходимо изменить в случае вселения в жилое помещение граждан в качестве членов семьи нанимателя.

Граждане, вселившиеся в жилое помещение нанимателя в качестве опекунов или попечителей, как правило, самостоятельного права на это помещение не приобретают. Признание их членами семьи возможно при предоставлении им указанного помещения в установленном порядке.

Права и обязанности сторон по договору социального найма жилого помещения. В отличие от прежнего законодательства новый ЖК РФ более-менее четко формулирует права и обязанности сторон по договору социального найма (ст. 65–69).

Так, наймодатель жилого помещения по договору социального найма имеет право требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Соответственно наймодатель обязан:

1) при предоставлении передать нанимателю свободное от прав иных лиц жилое помещение;

2) принимать участие в надлежащем содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное внаем жилое помещение;

3) осуществлять капитальный ремонт жилого помещения;

4) обеспечивать предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества.

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

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

В свою очередь наниматель жилого помещения по договору социального найма имеет право в установленном порядке:

1) вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц;

2) сдавать жилое помещение в поднаем;

3) разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов;

4) осуществлять обмен или замену занимаемого жилого помещения;

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

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

Соответственно наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан:

1) использовать жилое помещение по назначению;

2) обеспечивать сохранность жилого помещения;

3) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;

4) проводить текущий ремонт жилого помещения;

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

6) информировать наймодателя в установленные договором сроки об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору социального найма.

Наряду с указанными обязанностями наниматель может исполнять 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 изменения их прав и обязанностей по договору социального найма.

При производстве капитального ремонта жилого дома, в котором находится жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, когда ремонт не может быть произведен без выселения нанимателя, наймодатель согласно ст. 88 ЖК РФ обязан предоставить нанимателю и членам его семьи на время проведения капитального ремонта другое жилое помещение, не расторгая при этом договора найма на ремонтируемое помещение. В случае отказа нанимателя от переселения в это помещение наймодатель может требовать переселения его в судебном порядке.

Предоставляемое на время такого ремонта жилье, как правило, относящееся к маневренному фонду, должно отвечать санитарным и техническим требованиям. Все переезды нанимателя и членов его семьи как из занимаемого ими жилого помещения на другую жилую площадь, так и обратно производятся наймодателем за его счет. В период проживания нанимателя в связи с капитальным ремонтом в другом жилом помещении он вносит квартирную плату лишь за помещение, предоставляемое ему на время ремонта.

Взамен предоставления жилого помещения на время капитального ремонта нанимателю и членам его семьи с их согласия может быть предоставлено в постоянное пользование другое благоустроенное жилое помещение с заключением договора социального найма.

В случаях, когда жилое помещение, занимаемое нанимателем и членами его семьи, в результате капитального ремонта не может быть сохранено либо будет существенно изменено, законодательством допускаются два варианта.

Во-первых, наймодателю необходимо получить согласие нанимателя на такое изменение (п. 3 ст. 681 ГК РФ).

Во-вторых, если помещение существенно увеличится и у нанимателя окажется больше жилой площади, чем предусмотрено договором, нанимателю и членам его семьи должно предоставляться другое благоустроенное жилое помещение, причем до начала

капитального ремонта. Если же в результате капитального ремонта жилое помещение существенно уменьшится, по требованию нанимателя ему и членам его семьи должно быть предоставлено другое благоустроенное помещение до начала капитального ремонта. Согласно ст. 86 ЖК РФ, если дом, в котором находится жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, подлежит сносу, выселяемым из него гражданам органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшими решение о сносе такого дома, предоставляются другие благоустроенные жилые помещения по договорам социального найма. На основании ст. 87 ЖК РФ, если жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, подлежит переводу в нежилое помещение или признано непригодным для проживания, выселяемым из такого жилого помещения гражданам наймодателем предоставляется другое благоустроенное жилое помещение по договору социального найма. Во всех случаях предоставляемое гражданам в связи с выселением по основаниям, указанным выше, другое жилое помещение по договору социального найма должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечающим установленным требованиям и находящимся в черте данного населенного пункта.

Изменение договора социального найма. Законодатель устанавливает право нанимателю и (или) членам его семьи изменить договор социального найма.

В связи с бессрочностью договора социального найма по одному соглашению в разное время могут проживать различные граждане, т. е. состав постоянно проживающих лиц может изменяться. При изменении состава семьи нанимателя договор сохраняет свое действие, меняются число лиц, пользующихся жилищем, и соответственно размер оплаты жилья и коммунальных услуг. Вместе с тем ЖК РФ устанавливает правило, по которому дееспособный член семьи нанимателя может с согласия нанимателя и остальных членов семьи требовать признания его нанимателем по ранее заключенному договору найма вместо первоначального нанимателя. Такое же право принадлежит в случае смерти нанимателя любому совершеннолетнему члену семьи умершего (ст. 82 ЖК РФ).

Закон допускает изменение договора социального найма в связи с изменением объекта соглашения и соответственно количества проживающих по такому договору. Это возможно по требованию нанимателей, объединяющихся в одну семью (ч. 1 ст. 82 ЖК РФ).

В данном случае граждане, проживающие в одной квартире и пользующиеся в ней жилыми помещениями по отдельным договорам найма, при объединении в одну семью вправе требовать заключения с кем-либо из них одного договора найма на все занимаемые ими помещения.

Расторжение договора социального найма. Гражданское законодательство устанавливает возможность расторгнуть договор по соглашению сторон, если иное не предусмотрено законом или договором (ст. 450 ГК РФ). В свою очередь жилищное законодательство предоставляет право нанимателю жилого помещения с согласия членов семьи в любое время расторгнуть договор социального найма.

Предусматривая возможность выселения граждан из занимаемых ими по договору найма жилых помещений, закон устанавливает два основания его осуществления: с предоставлением другого жилого помещения и без предоставления такового. Любое расторжение договора социального найма (за исключением добровольного) и выселение производятся в судебном порядке.

С предоставлением другого благоустроенного жилого помещения граждане выселяются в случаях, указанных в законе.

Во-первых, если дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу, жилое помещение предоставляется организацией, которой отводится земельный участок. В иных случаях сноса дома гражданам, выселяемым из этого дома, другое

благоустроенное жилое помещение предоставляется организацией, которой принадлежит дом, либо органом местного самоуправления.

Во-вторых, если жилое помещение подлежит переоборудованию в нежилое, выселяемым из него гражданам другое благоустроенное жилое помещение предоставляется организацией, которой предназначается подлежащее переоборудованию жилое помещение.

В-третьих, если дом (жилое помещение) признан непригодным, гражданам, выселяемым из этого дома (жилого помещения), другое благоустроенное жилое помещение предоставляется по решению органа местного самоуправления за счет его жилищного фонда либо за счет соответствующей организации.

Предоставляемое гражданам в связи с выселением другое благоустроенное жилое помещение должно отвечать установленным санитарным и техническим требованиям, находиться в черте данного населенного пункта и быть размером не менее ранее занимаемого. При этом если наниматель занимал отдельную квартиру или более одной комнаты, то ему соответственно должна быть предоставлена отдельная квартира. Помещение, предоставляемое выселяемому, должно быть указано в решении суда о выселении нанимателя.

Жилищное законодательство предусматривает некоторые случаи, когда выселение возможно с предоставлением гражданам другого, в том числе и неблагоустроенного, жилого помещения.

Несмотря на внедряемое некоторыми политиками убеждение о том, что именно новый ЖК РФ установил правило о выселении нанимателя и членов его семьи за неуплату за жилое помещение и коммунальные услуги в течение шести месяцев (п. 1 ч. 4 ст. 83 ЖК РФ), следует отметить, что данная норма появилась задолго до принятия ЖК РФ (более десяти лет) и ее пролонгация во многом базировалась на практике применения и необходимости установления ответственности за неисполнение существенных условий договора социального найма жилых помещений.

Подтверждением этому являются положения Обзора судебной практики Верховного суда РФ от 21 июля 2000 г. «О расторжении договора социального найма жилого помещения в связи с невнесением нанимателем платы за жилье и коммунальные услуги в течение шести месяцев».

Принимая решение о расторжении договора социального найма жилого помещения и выселении, суд в резолютивной части решения должен указать жилое помещение, предоставляемое ответчику.

Большинство судов при рассмотрении дел о расторжении договоров жилищного найма создавали условия для исследования причин образовавшейся задолженности по оплате жилой площади, полагая, что они относятся к обстоятельствам, имеющим юридическое значение в соответствии с п. 2 ст. 687 ГК РФ.

Уважительными причинами невнесения платы за жилье и коммунальные услуги суды признавали длительные задержки выплаты заработной платы, пенсии, безработицу, тяжелое материальное положение в связи с болезнью, наличием в составе семьи инвалидов, детей и др. В некоторых случаях ответчиками заявлялись встречные иски о перерасчете в связи с наличием льгот по оплате жилой площади и коммунальных услуг, установленных Федеральным законом от 12 января 1995 г. № 5-ФЗ «О ветеранах».

Установив, что наниматель имеет задолженность более чем за шесть месяцев по уважительной причине, суды отказывали в удовлетворении иска о расторжении договора найма, при этом требования о погашении задолженности удовлетворяли.

Вместе с тем суды не ставили на обсуждение вопрос о причинах образования задолженности в случаях, когда ответчики длительное время не проживали в жилых помещениях и не оплачивали жилье и коммунальные услуги, были надлежащим образом извещены о времени и месте судебного заседания по последнему известному месту

жительства, но в судебное заседание не являлись, о причинах неявки суд не уведомляли, письменные объяснения и доказательства не представляли.

Такая практика представляется правильной, поскольку обязанность доказывания уважительности причин образования задолженности в силу положений Гражданского процессуального кодекса РФ от 14 ноября 2002 г. № 138-ФЗ (ГПК РФ) лежит на ответчике-нанимателе. В соответствии с ГПК РФ непредставление ответчиком письменных объяснений и доказательств в случае его неявки в судебное заседание не препятствует рассмотрению дела по имеющимся в деле доказательствам.

Отказывая в удовлетворении иска о расторжении договора найма жилого помещения в связи с уважительностью причин невнесения квартирной платы и коммунальных платежей и удовлетворяя требование о взыскании суммы задолженности, суды не всегда учитывают, что им дано право предоставлять нанимателю срок для ее погашения (так, по Тюменской области из группы дел, поступивших на обобщение, срок для погашения задолженности устанавливался судами крайне редко). Между тем предоставление данного срока позволяет учитывать материальное положение ответчиков, предотвращает заявление ходатайств об отсрочке, рассрочке исполнения решений.

Заслуживает внимания практика судов Республики Удмуртия, которые рекомендовали ответчикам добровольно погасить образовавшиеся задолженности, после чего по ряду дел производство было прекращено в связи с отказом истцов от исковых требований, так как суммы задолженности были погашены. По некоторым из изученных дел стороны заключили мировые соглашения, согласно условиям которых ответчики обязались выплатить суммы задолженностей в оговоренные сроки. По всем этим делам обязательства по мировым соглашениям исполнены.

Согласно п. 2 ст. 687 ГК РФ если в течение определенного судом срока наниматель не устранит допущенных нарушений или не примет всех необходимых мер для их устранения, то суд по повторному обращению наймодателя принимает решение о расторжении договора найма жилого помещения.

Случаи повторного обращения наймодателя с требованием о расторжении договора найма жилого помещения в связи с невнесением нанимателем необходимых платежей в срок, установленный судом при первичном обращении нанимателя с аналогичным требованием, крайне редки.

Вместе с тем при отсутствии уважительных причин невнесения нанимателем квартирной платы и коммунальных платежей за период свыше шести месяцев суды с учетом обстоятельств конкретных дел удовлетворяли иски о выселении.

Согласно ст. 91 ЖК РФ **без предоставления другого жилого помещения выселяются наниматель, члены его семьи или другие совместно проживающие с ним лица, если они**:

1) систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение (наймодатель обязан предупредить нанимателя и членов его семьи о необходимости устранить нарушения). В случае, когда перечисленные действия влекут за собой разрушение жилого помещения, наймодатель имеет право назначить нанимателю и членам его семьи разумный срок для устранения этих нарушений. Если наниматель жилого помещения и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи после предупреждения наймодателя не устранят эти нарушения, виновные граждане по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения. Граждане, лишенные родительских прав, если совместное проживание этих граждан с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано судом невозможным, могут быть выселены из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения;

2) используют жилое помещение не по назначению.

Выселение возможно только при наличии вины, осуществляется по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц и производится без предоставления другого жилого помещения.

В соответствии со ст. 51 ЖК РФ **гражданами, нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, признаются следующие категории малоимущих граждан:**

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

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

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

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

Необходимо заметить, что при наличии у гражданина и (или) членов его семьи нескольких жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма и (или) принадлежащих им на праве собственности, определение уровня обеспеченности общей площадью жилого помещения осуществляется исходя из суммарной общей площади всех указанных жилых помещений.

Закон предусматривает, что для заключения договора социального найма жилого помещения гражданин должен состоять на учете в качестве нуждающегося в жилом помещении.

Основаниями для постановки на соответствующий учет являются:

1) относимость к категории малоимущих;

2) относимость к иной категории лиц, нуждающихся в социальном обеспечении (эти категории устанавливаются федеральными законами и законодательством субъектов).

Это основание нуждается в дополнительной расшифровке.

В настоящее время **претендовать на получение жилья по договорам социального найма могут следующие категории граждан**:

1) дети-сироты или дети, оставшиеся без попечения родителей, а также дети, находящиеся под опекой (попечительством), которые не имеют закрепленного за ними жилого помещения, после пребывания в образовательном учреждении или учреждении социального обслуживания, а также в учреждениях профессионального образования, либо по возвращении из рядов Вооруженных сил РФ, либо после возвращения из учреждений, исполняющих наказание в виде лишения свободы, обеспечиваются жилой площадью в соответствии с Федеральным законом от 21 декабря 1996 г. № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей»;

2) инвалиды и семьи, имеющие детей-инвалидов, нуждающихся в улучшении жилищных условий. Жилые помещения предоставляются на основании Федерального

закона от 24 ноября 1995 г. № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации»;

3) реабилитированные лица, утратившие жилые помещения в связи с репрессиями, и члены их семей обеспечиваются жилыми помещениями в порядке, установленном Законом РФ от 18 октября 1991 г. № 1761-1 «О реабилитации жертв политических репрессий»;

4) инвалиды войны, участники Великой Отечественной войны, ветераны и инвалиды боевых действий, военнослужащие, проходившие военную службу в воинских частях, учреждениях, военно-учебных заведениях, не входивших в состав действующей армии, в период с 22 июня 1941 г. по 3 сентября 1945 г. не менее шести месяцев, военнослужащие, награжденные орденами и медалями СССР за службу в указанный период, в случае выселения из занимаемых ими служебных жилых помещений, лица, награжденные знаком «Жителю блокадного Ленинграда», лица, работавшие в период Великой Отечественной войны на объектах противовоздушной обороны, местной противовоздушной обороны, строительстве оборонительных сооружений, военно-морских баз, аэродромов и других военных объектов в пределах тыловых границ действующих фронтов, операционных зон действующих флотов, на прифронтовых участках железных и автомобильных дорог, признанные инвалидами, в случае выселения из занимаемых ими служебных жилых помещений, а также члены семей погибших (умерших) инвалидов войны, участников Великой Отечественной войны и ветеранов боевых действий (в соответствии с ФЗ «О ветеранах»).

Если гражданин относится одновременно к нескольким категориям нуждающихся в жилье, он вправе состоять на учете по одной из категорий или по нескольким одновременно.

Непосредственно принятие на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях осуществляется органом местного самоуправления на основании заявлений указанных граждан, поданных ими по месту своего жительства. Граждане могут подать заявления о принятии на учет не по месту своего жительства в случаях и в порядке, которые установлены законодательством. Заявления о постановке на соответствующий учет от имени недееспособных граждан подают их законные представители. Документы, подтверждающие право соответствующих граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляются гражданином-заявителем. Управомоченный орган обязан передать расписку в получении этих документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим принятие на учет.

Решение о принятии на учет или об отказе в принятии на учет должно быть принято по результатам рассмотрения заявления о принятии на учет не позднее чем через 30 рабочих дней со дня представления документов и не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения. Орган местного самоуправления, принявший указанное решение, выдает гражданину, подавшему соответствующее заявление, документ, подтверждающий принятие такого решения. Порядок ведения органом местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях должен устанавливаться субъектом РФ.

В соответствии со ст. 53 ЖК РФ граждане, которые с намерением приобретения права состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях совершили действия, в результате которых такие граждане могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, принимаются на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях не ранее чем через пять лет со дня совершения указанных намеренных действий. Необходимо отметить, что появление нового члена семьи не может расцениваться как указанные умышленные действия.

Принимаются в расчет только действия волевые, имеющие своей целью постановку на учет для получения жилого помещения по договору социального найма. ЖК РФ

предусматривает отказ в принятии граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях (ст. 54 ЖК РФ).

Такой **отказ допускается в случаях**, если:

1) не представлены документы, о которых говорилось выше;

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

3) не истек пятилетний срок, когда граждане намеренно ухудшили свои жилищные условия.

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

Право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях сохраняется за гражданами до получения ими жилых помещений по договорам социального найма или при выявлении оснований для снятия их с учета.

В соответствии со ст. 56 ЖК РФ **снятие граждан с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях производится в случаях**:

1) подачи ими по месту учета заявления о снятии с учета;

2) утраты ими оснований, дающих им право на получение жилого помещения по договору социального найма;

3) их выезда на место жительства в другое муниципальное образование, за исключением случаев изменения места жительства в пределах городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга;

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

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

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

Соответствующее решение о снятии с учета принимается не позднее чем в течение 30 рабочих дней со дня выявления обстоятельств, являющихся основанием принятия такого решения. Орган, принявший такое решение, обязан выдать его гражданину на руки или направить по адресу проживания не позднее трех рабочих дней со дня принятия решения. Указанное решение может быть обжаловано гражданами в судебном порядке.

Жилые помещения предоставляются по договорам социального найма в порядке очередности. Законом предусматривается ряд исключений. Например, вне очереди жилые помещения предоставляются гражданам, перечисленным в ст. 57 ЖК РФ.

По договору социального найма жилые помещения предоставляются, как правило, в виде отдельной квартиры.

Жилое помещение, предоставляемое по договору социального найма, должно быть благоустроенным применительно к условиям данного населенного пункта, отвечать установленным санитарным и техническим требованиям. При этом, как правило, не допускается заселение одной комнаты лицами разного пола, за исключением супругов. Такое заселение возможно только с их согласия.

Если гражданин уже имеет в собственности жилое помещение, то при определении общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма, эта площадь принимается в расчет.

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.

Жилое помещение предоставляется с учетом состояния здоровья граждан и других заслуживающих внимания обстоятельств. На основании ч. 2 ст. 58 ЖК РФ 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.

Жилищный кодекс РФ в ст. 50 дает достаточно общее представление о норме предоставления и учетной норме жилых помещений.

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

Федеральными законами, законами субъектов РФ, устанавливающими порядок предоставления жилых помещений по договорам социального найма отдельным категориям граждан, данным категориям граждан могут быть установлены иные нормы предоставления.

Учетной нормой площади жилого помещения является 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.

Органы местного самоуправления вправе установить учетную норму. Ее размер не может быть больше нормы предоставления. Относительно предоставления жилого помещения (комнаты) в коммунальной квартире законом установлена следующая очередность. Право на предоставление такого помещения в первую очередь имеют признанные на тот момент малоимущими и нуждающимися в жилом помещении лица.

Если граждане этой категории в коммунальной квартире не проживают, право предоставления во вторую очередь имеют лица, которые могут быть в установленном порядке признаны малоимущими и которые обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления, на основании их заявления. При отсутствии в коммунальной квартире и таких граждан освободившееся жилое помещение предоставляется по договору купли-продажи гражданам, которые обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления, на основании их заявления.

Следует обратить внимание на то, что только при отсутствии в коммунальной квартире всех указанных выше категорий граждан вселение в освободившееся жилое помещение осуществляется на основании договора социального найма в общем порядке.

Коммерческий наем. Договор коммерческого найма жилых помещений в настоящее время является одним из самых распространенных способов оформления отношений по срочному возмездному владению жилым помещением.

До вступления в действие ГК РФ отношения по коммерческому найму помещений именовались арендными, а соглашения по их оформлению – договорами аренды. В настоящее время договор аренды жилого помещения заключается не с физическими, а с юридическими лицами. Таким образом, договор коммерческого найма жилого помещения отграничен не только от договора социального найма, но и от договора аренды.

Гражданский кодекс РФ упорядочил отношения, вытекающие из договора коммерческого найма, установил права и обязанности нанимателя и наймодателя, установил право преимущественного заключения договора коммерческого найма, судебный порядок разрешения споров, срок договора.

Договор коммерческого найма жилых помещений не требует прохождения многочисленных предшествующих процедур, и фактически его заключение может быть ограничено только рыночными факторами. Размер предоставляемых жилых помещений не ограничен законом и определяется только соглашением сторон.

В Гражданском кодексе определены новые категории лиц, пользующихся жилым помещением. Наряду с нанимателем выделяются лица, постоянно с ним проживающие, и сонаниматели (ст. 677 ГК РФ). Гражданский кодекс РФ исходит их того, что лица, проживающие совместно, могут быть не связаны родственными отношениями. Лица, постоянно проживающие в помещении, вправе заключать отдельные договоры найма и выступать как сонаниматели. В этом случае они несут обязанности перед наймодателем самостоятельно.

По договору коммерческого найма обязательства возлагаются на нескольких лиц. В данном случае одной стороной выступает **наймодатель** – физическое или юридическое лицо, которому принадлежит жилое помещение на праве собственности, праве хозяйственного ведения либо оперативного управления, а другой стороной является наниматель – два или более гражданина одновременно, которые именуются сонанимателями и несут солидарную ответственность перед наймодателем (п. 4 ст. 677 ГК РФ). Обязательным условием является то, что договорные отношения между всеми сонанимателями и нанимателями возникают в один и тот же период времени. При сонанимательстве согласно положениям ст. 323 ГК РФ наймодатель вправе требовать исполнения обязанностей по оплате жилья как от всех сонанимателей-должников совместно, так и от любого из них в отдельности, причем как полностью, так и в части долга. Если наймодатель не получил всю сумму долга от одного из сонанимателей-должников, то он имеет право требовать недополученное от остальных. Сонаниматели остаются обязанными до тех пор, пока обязательство не исполнено полностью.

В соответствии со ст. 325 ГК РФ исполнение солидарной обязанности полностью одним из должников освобождает остальных должников от исполнения обязанностей перед наймодателем по оплате жилого помещения.

В тех случаях, когда иное не установлено соглашением между сонанимателями, действуют правила, в соответствии с которыми:

1) наниматель, исполнивший солидарную обязанность, имеет право регрессного требования к остальным сонанимателям в равных долях за вычетом доли, падающей на него самого;

2) неуплаченное одним из сонанимателей нанимателю, исполнившему солидарную обязанность, падает в равных долях на остальных сонанимателей.

Такие же правила действуют соответственно при прекращении солидарного обязательства зачетом встречного требования одного из сонанимателей.

При неисполнении наймодателем своих обязательств любой из сонанимателей вправе предъявить к должнику требование в полном объеме.

До предъявления требования одним из сонанимателей должник имеет право исполнять обязательство любому из сонанимателей по собственному усмотрению. Исполнение обязательства полностью одному из сонанимателей освобождает наймодателя от исполнения данного требования остальным сонанимателям.

Сонаниматель, получивший исполнение от наймодателя, обязан возместить причитающееся другим сонанимателям в равных долях, если иное не вытекает из отношений между ними.

Устанавливается преимущественное право нанимателя заключать договор найма на новый срок. Для соблюдения указанного права наймодателю необходимо не позднее чем

за три месяца до истечения срока найма жилого помещения предложить нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях. При согласовании условий договора наниматель не вправе требовать увеличения числа лиц, постоянно с ним проживающих по договору найма жилого помещения (ст. 684 ГК РФ).

Договор коммерческого найма жилого помещения является срочным. Существуют два вида договоров коммерческого найма: долгосрочный (заключается на срок более года) и краткосрочный (на срок менее года). При этом согласно ст. 683 ГК РФ, если срок договора не определен, договор коммерческого найма считается заключенным на пять лет.

В договоре коммерческого найма предусматривается возможность замены нанимателя с согласия всех лиц, проживающих в жилом помещении.

В тех случаях, когда наймодатель по каким-то причинам решил не сдавать внаем жилое помещение более одного года, он обязан предупредить нанимателя об отказе от продления договора. Если наймодатель не выполнил этой обязанности, а наниматель не отказался от продления договора, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок (ст. 684 ГК РФ).

Если наймодатель отказался от продления договора в связи с решением не сдавать помещение внаем, но в течение одного года со дня истечения срока договора с нанимателем заключил договор найма жилого помещения с другим лицом, наниматель вправе требовать признания такого договора недействительным и (или) возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор (ст. 684 ГК РФ).

ГК РФ закрепляет случаи расторжения договора коммерческого найма жилого помещения.

1. Расторжение договора возможно по взаимному согласию сторон (п. 1 ст. 450 ГК РФ).

2. По инициативе нанимателя. Наниматель жилого помещения вправе с согласия постоянно проживающих с ним лиц в любое время расторгнуть договор найма с письменным предупреждением наймодателя за три месяца (п. 1 ст. 687 ГК РФ).

3. По инициативе наймодателя может расторгаться в судебном порядке в случае:

1) невнесения нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме – более 2 раз по истечении установленного договором срока платежа;

2) разрушения или порчи жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;

3) использования жилого помещения не по назначению либо при систематическом нарушении прав и интересов соседей, как предусматривает ст. 293 ГК РФ, аналогично прекращению права собственности на жилье.

В таких случаях наймодатель может предупредить нанимателя о необходимости устранения нарушения. Если же наниматель или другие граждане, за действия которых он отвечает, и после предупреждения продолжают использовать жилое помещение не по назначению или нарушать права и интересы соседей, наймодатель вправе в судебном порядке расторгнуть договор найма жилого помещения.

Во всех трех случаях по решению суда нанимателю может быть предоставлен срок до года для устранения указанных нарушений. Если в течение определенного судом срока наниматель не устранит допущенных нарушений или не примет всех необходимых мер для их устранения, суд по повторному обращению наймодателя может принять решение о расторжении договора. При этом по просьбе нанимателя суд вправе отсрочить исполнение решения на срок не более одного года (ст. 687 ГК РФ).

По требованию любой из сторон договор может быть расторгнут в судебном порядке, если помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния.

В качестве последствия расторжения договора найма жилого помещения ГК РФ предусматривает выселение из жилого помещения на основании решения суда (ст. 688 ГК РФ).

Наем специализированного жилого помещения. Отношения по найму специализированного жилого помещения были подробно рассмотрены в лекции № 3, посвященной специализированному жилищному фонду.

Договор аренды жилых помещений. Главным критерием разграничения аренды жилых помещений и договора коммерческого найма является субъект договорных отношений. В отношениях аренды субъектами являются юридические лица. К отношениям аренды жилых помещений применяются нормы гл. 34 ГК РФ.

По договору аренды жилого помещения арендодатель обязуется предоставить арендатору, являющемуся юридическим лицом, жилое помещение за плату во временное владение и пользование.

Закон не допускает использование жилого помещения в целях, не связанных с обеспечением права гражданина на жилье, поэтому фактически жилые помещения, сдаваемые в аренду, подлежат сдаче в субаренду гражданам – работникам юридического лица. Юридическое лицо не вправе устраивать в жилом помещении склады, офисы и т. п.

Как следует из ст. 610 ГК РФ, срок действия договора аренды жилого помещения определяется соглашением сторон. Если же срок в договоре не указан, то считается, что он заключен на неопределенный срок. В последнем случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив другую сторону за три месяца. При этом соглашением может быть установлен другой срок для предупреждения.

Как и при регламентации договора коммерческого найма, ГК РФ устанавливает преимущественное право арендатора перед другими лицами на заключение договора на новый срок (ст. 621 ГК РФ). Однако данное право несколько отличается от права нанимателя жилого помещения. Для соблюдения преимущественного права арендатору необходимо не позднее времени, указанного в договоре, предложить арендодателю заключить договор на тех же или иных условиях.

Право пользования жилым помещением сохраняется даже в случае отчуждения земельного участка. Обязательным условием договора аренды является установление арендной платы. При отсутствии положений об определенной арендной плате договор считается незаключенным (ст. 654 ГК РФ).

Аналогично передаче жилого помещения по договорам купли-продажи и мены передача жилища по арендному договору осуществляется по приемо-сдаточному документу.

При прекращении договора аренды жилого помещения арендатор обязан вернуть жилище в том состоянии, в котором его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном в договоре (например, с произведенным ремонтом).

*Наем жилого помещения в домах ЖСК и ЖК.***Жилищным** или **жилищно-строительным кооперативом признается** добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц на основании членств в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме.

Члены ЖК своими средствами участвуют в приобретении (строительстве), реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома.

Жилищные и жилищно-строительные кооперативы относятся к потребительским кооперативам. Соответственно учредителями такого кооператива могут быть не менее пяти граждан, достигших 16 лет, или не менее трех зарегистрированных юридических лиц.

По определению П. И. Седугина, «жилищно-строительный кооператив образуется для строительства жилого дома и его эксплуатации. Жилищные кооперативы создаются для приобретения у предприятий, объединений, организаций и органов местной

администрации капитально отремонтированных (или реконструированных) жилых домов и их последующей эксплуатации».

Жилищно-строительные кооперативы осуществляют свою деятельность на принципах самоокупаемости и самоуправления, т. е. государственные органы и органы местного самоуправления не вправе вмешиваться в хозяйственную и финансовую деятельность кооператива. Статья 134 ЖК РФ закрепляет обязанность государства предоставлять временно жилые помещения на время капитального ремонта в домах ЖСК. Если принадлежащий ЖСК дом подлежит сносу в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд, кооперативу взамен предоставляется в собственность равноценный жилой дом (ст. ст. 32, 86, 134 ЖК РФ).

Вступать в жилищные кооперативы в соответствии с законодательством вправе граждане, достигшие шестнадцатилетнего возраста, и юридические лица.

Уставом кооператива определяется размер паевого взноса, который член кооператива должен внести единовременно или в рассрочку.

На основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья у собственника помещения в многоквартирном доме возникает членство в товариществе собственников жилья. Соответственно и прекращается такое членство по заявлению о выходе из членов товарищества. Естественно, членство утрачивается с потерей права собственности на жилое помещение в многоквартирном доме.

Все лица, приобретающие жилое помещение в таком доме, вправе по заявлению стать членами товарищества собственников жилья.

Членами кооператива становятся по решению общего собрания, но для предоставления жилого помещения решения общего собрания недостаточно. Решение общего собрания о предоставлении члену кооператива жилого помещения подлежит утверждению администрацией района. До полной выплаты пая гражданин не является собственником квартиры, а только вправе владеть жилым помещением и пользоваться им.

Обмен жилого помещения в ЖК или ЖСК допускается только с согласия совместно проживающих членов семьи. Обмен с лицами, не являющимися членами кооператива, допускается в случае, если они вступят в кооператив.

Жилищный кодекс РФ предусматривает **судебную защиту членов жилищно-строительного кооператива в следующих случаях**:

1) в случае, если к нанимателю предъявлен иск о расторжении или изменении договора найма жилого помещения;

2) обмен носит корыстный или фиктивный характер;

3) дом подлежит капитальному ремонту с переустройством и перепланировкой жилых помещений;

4) помещение является служебным или находится в общежитии;

5) в связи с обменом жилищные условия одной из обменивающихся сторон существенно ухудшаются, в результате чего граждане становятся нуждающимися в улучшении жилищных условий, обмен не допускается.

Жилое помещение в жилищном или жилищно-строительном кооперативе, находящееся в общей собственности, может быть разделено. Раздел допускается, если каждому претендующему лицу может быть выделено изолированное жилое помещение. Если изолированные жилые помещения в квартире отсутствуют, может быть произведено переустройство или перепланировка.

Жилищный кодекс РФ предусматривает только право сдавать жилое помещение внаем. Взимаемая с наймодателя плата не может превышать эксплуатационных расходов на жилое помещение. После того как член жилищного или жилищно-строительного кооператива выплатит полную стоимость пая, он приобретает правомочия собственника и право добровольного выхода из кооператива, право распоряжаться жилым помещением по своему усмотрению, в предусмотренном уставом порядке передать пай любому постоянно проживающему с ним члену семьи. Члены кооператива обязаны выполнять требования

устава кооператива и существующие правила пользования жилыми помещениями. Остальные права и обязанности определяются уставом кооператива.

Членство в жилищном кооперативе прекращается в установленных законом случаях:

1) выхода члена кооператива;

2) исключения члена кооператива;

3) ликвидации юридического лица, являющегося членом кооператива;

4) ликвидации жилищного кооператива;

5) смерти гражданина, являющегося членом жилищного кооператива.

Устав жилищного кооператива должен предусматривать особый порядок рассмотрения заявлений граждан, желающих выйти из состава членов жилищного кооператива.

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

По решению общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) наследники умершего члена жилищного кооператива имеют право вступить в указанный кооператив.

Согласно ст. 133 ЖК РФ член кооператива, исключенный из него, подлежит выселению в судебном порядке.

До выплаты паевого взноса жилое помещение является собственностью ЖК или ЖСК.

Возникновение права собственности на жилое помещение.

Право собственности на жилое помещение возникает в результате:

1) приобретения жилого помещения по гражданско-правовым договорам;

2) полной выплаты пая в жилищном или жилищно-строительном кооперативе;

3) индивидуального жилищного строительства;

4) долевого участия в строительстве;

5) наследования;

6) приватизации жилого помещения (будет действовать до 1 марта 2010 г.).

Законодательством РФ не установлено каких-либо ограничений по количеству, размерам и стоимости жилья, находящегося в собственности граждан. Исходя из этого гражданин может оказаться собственником одновременно нескольких жилых помещений, например в связи с переходом к нему квартиры (или жилого дома) по праву наследования, приобретения на основании гражданско-правового договора, путем жилищного строительства, в том числе жилищного строительства товариществами индивидуальных застройщиков, и т. п.

Наличие различных способов (оснований) возникновения права собственности граждан на жилые дома (жилые помещения) вызывает необходимость остановиться на рассмотрении хотя бы некоторых наиболее важных способов, имеющих широкое распространение на практике, характерных для жилищного права.

Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением (ч. 1 ст. 288 ГК РФ). Эти правомочия собственники приобретенной квартиры, жилого дома осуществляют по своему усмотрению, если иное не предусмотрено законодательством.

Индивидуальное жилищное строительство. Создание нового жилого помещения (индивидуальное жилищное строительство) необходимо вести с соблюдением всех норм земельного, жилищного и градостроительного законодательства.

Градостроительный кодекс РФ определяет строительство как создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства).

Гражданин, возводящий объект индивидуального жилищного строительства, является застройщиком. В соответствии с нормами градостроительного законодательства необходимо получить разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство. Разрешение на строительство выдается уполномоченными федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта РФ или органом местного самоуправления.

Застройщик для получения разрешения обязан предоставить в указанные органы заявление, к которому прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок (например, договор аренды, купли-продажи);

2) градостроительный план земельного участка;

3) схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства (ч. 9 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ).

Не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных выше.

Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта РФ или орган местного самоуправления в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

1) проводят проверку наличия документов, прилагаемых к заявлению;

2) проводят проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации или указанной схемы планировочной организации земельного участка на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

3) выдают разрешение на строительство или отказывают в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа (ч. 11 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ).

Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта РФ или орган местного самоуправления по заявлению застройщика могут выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

Уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган власти вправе отказать в выдаче разрешения на строительство при отсутствии документов, прилагаемых к заявлению, или несоответствии представленных документов требованиям градостроительного плана земельного участка, а также требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

Застройщик вправе оспорить отказ в выдаче разрешения на строительство в судебном порядке.

Выдача разрешения на строительство осуществляется уполномоченными на выдачу разрешения на строительство органом бесплатно. В течение трех дней со дня выдачи разрешения на строительство указанные органы обязаны направить копию такого разрешения в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на

осуществление государственного строительного надзора. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством РФ.

Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и др.);

3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивных и других характеристик их надежности и безопасности и не превышают предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, установленных градостроительным регламентом;

5) в иных случаях, если в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, законодательством субъектов РФ о градостроительной деятельности получения разрешения на строительство не требуется (ч. 17 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ).

Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство **обязан безвозмездно представить** в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта РФ или местного самоуправления, выдавшие разрешение на строительство, **следующие сведения**:

1) о площади;

2) о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства;

3) о сетях инженерно-технического обеспечения;

4) один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации или один экземпляр копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности (ч. 18 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ).

Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

Срок действия разрешения на строительство может быть продлен органом, его выдавшим, по заявлению застройщика, поданному не менее чем за 60 дней до истечения срока действия такого разрешения.

В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления (ч. 20 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ).

Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется (п. 21 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ).

Долевое участие в строительстве. Отношения по долевому участию граждан в строительстве регулируются Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Основными субъектами, участвующими в долевом строительстве, являются застройщик и дольщик.

Термин «застройщик» обозначает одну из сторон договора долевого строительства. Это понятие не упоминается в ГК РФ, но подробно раскрывается в ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Застройщик – юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, имеющий в собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающий денежные средства участников долевого строительства в соответствии с законом для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании полученного разрешения на строительство (ст. 2 Федерального закона Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

Итак, застройщиком может быть юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, причем застройщиками могут быть как коммерческие, так и некоммерческие юридические лица. Коммерческие юридические лица преследуют в строительстве цель извлечения прибыли, то же можно сказать и об индивидуальных предпринимателях.

Только застройщик имеет право привлекать денежные средства граждан для создания многоквартирных домов. В результате исполнения обязательства застройщика у гражданина возникает право собственности на жилое помещение в строящемся многоквартирном доме (п. 2 ст. 3 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

В случае привлечения денежных средств иными лицами, не застройщиком, сделка является недействительной согласно ст. 168 ГК РФ в силу ее противоречия требованиям законодательства.

Правительством РФ устанавливаются следующие дополнительные требования к застройщику:

1) финансовое благополучие застройщика;

2) определенный размер собственных денежных средств застройщика.

Застройщик может привлекать подрядчиков для осуществления деятельности по строительству жилого помещения. Если же застройщик осуществляет строительство многоквартирного дома самостоятельно, он должен получить в установленном Федеральным законом от 8 августа 2001 г. № 128-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» порядке специальное разрешение.

К числу лицензируемых видов деятельности в строительстве отнесены:

1) проектирование зданий и сооружений I и II уровней ответственности в соответствии с государственным стандартом;

2) строительство зданий и сооружений I и II уровней ответственности в соответствии с государственным стандартом;

3) инженерные изыскания для строительства зданий и сооружений I и II уровней ответственности в соответствии с государственным стандартом (ст. 17 ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности»).

Перечень объектов недвижимости, которые могут возводиться на основании ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», гораздо уже, нежели перечень объектов недвижимости, предусмотренный в ст. 130 ГК РФ, **ввиду следующих причин:**

1) в указанном законе речь идет только о рукотворных объектах недвижимости, из сферы его регулирования исключены объекты недвижимости, которые являются таковыми в силу их естественных свойств;

2) из-под регулирующего воздействия данного закона выведены объекты производственного назначения.

Объектами долевого строительства могут быть жилые и нежилые помещения, входящие в состав многоквартирного дома или иного объекта недвижимости, возводимого

при помощи привлеченных денежных средств, принадлежащих участникам долевого строительства. Очевидно, что жилые и нежилые помещения должны входить в состав многоквартирного жилого дома или иного объекта недвижимости, строящегося с привлечением денежных средств участников долевого строительства. К иным объектам, перечисленным в ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», могут быть отнесены гаражи, объекты здравоохранения, общественного питания, предпринимательской деятельности, торговли, культуры и иные объекты недвижимости, за исключением объектов производственного назначения. Таким образом, перечень объектов, возводимых по договору долевого участия, является открытым и может толковаться расширительно.

Закон предусматривает ряд обязательных условий строительства.

Во-первых, основанием для начала строительства является наличие права на земельный участок. Помимо права собственности или аренды на земельный участок, на котором будет вестись строительство, ст. 40 и 41 Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (ЗК РФ) установлено, что лицо, обладающее земельным участком на праве постоянного бессрочного пользования или наследуемого земельного владения, также вправе быть застройщиком.

Право собственника на строительство или выдачу разрешения на строительство установлено положением п. 1 ст. 263 ГК РФ. Это право ограничено обязанностью соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований, определяющих назначение земельного участка. В частности, строительство должно осуществляться с учетом требований генеральных планов, включающих в себя карты (схемы) планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения, в том числе:

1) объектов электро-, тепло-, газо– и водоснабжения населения в границах поселения, городского округа;

2) автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений в границах населенных пунктов, входящих в состав поселения, в границах городского округа;

3) иных объектов, размещение которых необходимо для осуществления полномочий органов местного самоуправления (ч. 1 ст. 19 Градостроительного кодекса РФ).

Во-вторых, только право собственности или аренды земельного участка дает основание застройщику вести деятельность по привлечению денежных средств для строительства. Остальные вещные права на земельный участок, которыми обладает лицо, заинтересованное в развитии деятельности по привлечению денежных средств на строительство, не являются основаниями для начала такой деятельности.

Само право собственности на земельный участок необходимо зарегистрировать в территориальном органе Федеральной регистрационной службы субъекта РФ – Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним по месту нахождения строящегося объекта.

Застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости только после получения в установленном порядке разрешения на строительство, опубликования и (или) размещения проектной декларации и государственной регистрации права собственности или права аренды застройщика на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых будут входить объекты долевого строительства (п. 1 ст. 3 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

Итак, для того чтобы застройщик имел юридическую возможность начать привлечение денежных средств для строительства, он должен владеть земельным участком на праве собственности или на праве аренды.

С принятием Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» появился новый тип договора – договор о долевом участии в строительстве.

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

Договор участия в долевом строительстве является консенсуальным, возмездным и взаимным. Предметами договора участия в долевом строительстве являются, с одной стороны, самостоятельные либо с привлечением иных лиц действия застройщика по строительству (созданию) многоквартирного дома (иного объекта недвижимости) и его передаче после разрешения на ввод в эксплуатацию участнику долевого строительства, с другой же стороны – действия участника долевого строительства по принятию указанного объекта недвижимости и уплате застройщику предусмотренной договором цены.

Существенными условиями данного договора являются:

1) предмет, определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

2) срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства;

3) цена договора, сроки и порядок ее уплаты;

4) гарантийный срок на объект долевого строительства.

Под ценой договора долевого строительства подразумевается размер денежных средств, которые подлежат уплате участником долевого строительства. Закон устанавливает, что в качестве платежного средства могут выступать только денежные средства.

В договоре указывается цена договора, т. е. размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства. Цена договора может быть определена в договоре как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика.

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

За неисполнение участником его обязательства перед застройщиком по внесению платежей, предусмотренных договором, предусмотрена неустойка. Эта неустойка составляет 1/150 ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае отсутствия в договоре указанных условий или одного из них такой договор считается незаключенным.

Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства несет застройщик.

Договор участия в долевом строительстве заключается в письменной форме и подлежит обязательной государственной регистрации. Он считается заключенным с момента такой регистрации.

Стороны вправе предусмотреть судебный порядок расторжения договора.

В законе подтверждено право наследников умершего участника договора долевого строительства на вступление в этот договор. Для того чтобы наследник стал правообладателем по договору участия в долевом строительстве, он должен принять наследство. Акт принятия наследства означает принятие всего причитающегося ему наследства, в чем бы оно ни заключалось и где бы оно ни находилось.

В договоре долевого участия в строительстве устанавливается срок, не позднее которого объект должен передаваться участнику долевого строительства (дольщику). Гражданское законодательство допускает определение срока при помощи отсылки до наступления того или иного события.

В Федеральном законе от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» установлена обязанность застройщика определить единый срок передачи объекта застройки всем участникам долевого строительства.

За нарушение предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пеню). Предусмотрена пеня в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, либо при отсутствии или неполноте условий такого договора – требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. При этом в случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, **участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика**:

1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

2) соразмерного уменьшения цены договора;

3) возмещения своих расходов на устранение недостатков (ст. 7 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

При существенном нарушении требований к качеству объекта долевого строительства участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов. Условия договора об освобождении застройщика от ответственности за недостатки объекта долевого строительства являются ничтожными.

Гарантийный срок для объекта долевого строительства устанавливается договором и не может составлять менее пяти лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором.

Участник долевого строительства вправе предъявить застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

Объект долевого строительства может быть передан застройщиком участнику долевого строительства лишь после получения разрешения на ввод в эксплуатацию

многоквартирного дома или иного объекта недвижимости. Согласно ст. 55 Градостроительного кодекса РФ разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, а также соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации. Органом, который выдает разрешение на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию, является тот орган, который выдал разрешение на строительство. Таким органом может быть федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта РФ или орган местного самоуправления.

Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства объекта недвижимости, обязан принять его в предусмотренный договором срок или приступить к принятию объекта в течение семи рабочих дней со дня получения сообщения от застройщика.

Застройщик обязан использовать денежные средства, уплачиваемые участниками долевого строительства по договору, исключительно для строительства (создания) им многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с проектной документацией.

Участник долевого строительства (дольщик) наделен широкими правами по одностороннему отказу от исполнения договора в случае:

1) неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в предусмотренный договором срок;

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

3) существенного изменения проектной документации строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера объекта долевого строительства;

4) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

5) если объект долевого строительства построен застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования;

6) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;

7) в иных предусмотренных договором случаях.

Участник долевого строительства считается исполнившим свои обязательства с момента уплаты в полном объеме денежных средств.

Если участник (дольщик) отказывается подписать акт о передаче ему объекта долевого строительства, то застройщик вправе задержать исполнение, т. е. передачу объекта недвижимости.

Допустимо досрочное исполнение обязательств как застройщиком, так и участником.

В то же время, если участниками договора долевого строительства являются предприниматели, досрочное исполнение обязательств допустимо только в тех случаях, которые предусмотрены законом, иными правовыми актами, условиями обязательства, или вытекает из обычаев делового оборота либо существа обязательства.

В том случае, если одна из сторон договора не исполняет своего обязательства, другая сторона имеет право приостановить исполнение обязательства (застройщик вправе не передавать возведенный объект недвижимости).

Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» ***в качестве способа обеспечения установлен залог***. В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды на указанный земельный участок и строящиеся на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

Залогом имущества обеспечивается исполнение следующих обязательств застройщика по договору:

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

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

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

1) наступления предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства;

2) прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства (ст. 14 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

Право собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства подлежит государственной регистрации. До государственной регистрации права собственности (вещного права) на объект долевого строительства участник (дольщик) обладает обязательственным правом требования, вытекающим из договора долевого участия в строительстве.

По договору купли-продажи жилого помещения право собственности возникает с момента государственной регистрации соответствующего договора. Гражданин – собственник жилого помещения может использовать это помещение для личного проживания и проживания членов своей семьи.

Граждане – собственники жилых помещений имеют не только право пользования своим жилым помещением, они осуществляют также право владения и распоряжения принадлежащими им жилыми помещениями (п. 1 ст. 288 ГК РФ). Они могут продать, обменять, завещать их и т. д. Собственники жилого помещения вправе вселять в помещение других граждан, а также сдавать его внаем.

Пункт 2 ст. 292 ГК РФ предусматривает переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу.

В ГК РФ установлены последствия использования собственником жилого помещения не по назначению (ст. 293 ГК РФ). Если собственник жилого помещения

использует его не по назначению, систематически нарушает права и интересы соседей либо бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, орган местного самоуправления может предупредить собственника о необходимости устранить нарушения, а если его действия повлекли разрушение помещения – также назначить собственнику соразмерный срок для ремонта помещения.

Право на жилое помещение у *наследника* возникает с момента открытия наследства.

ЛЕКЦИЯ № 8. ИЗМЕНЕНИЕ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ

1. ОСНОВАНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ

Под основаниями изменений жилищных отношений Жилищный кодекс РФ понимает следующие юридические факты:

1) вселение в жилое помещение других членов семьи и (или) выбытие из жилого помещения;

2) раздел жилого помещения;

3) объединение пользователей жилого помещения в одну семью;

4) замена нанимателя жилого помещения или члена кооператива;

5) отказ пользователя от части жилого помещения;

6) перепланировка жилого помещения.

2. ВСЕЛЕНИЕ В ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ ДРУГИХ ЧЛЕНОВ СЕМЬИ. ВЫБЫТИЕ ИЗ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Для того чтобы заселиться в жилое помещение по договору социального найма, необходимо получить ордер на жилое помещение. Заселение по договору коммерческого найма и аренды требует наличия экземпляра договора в письменной форме. Заселение собственника происходит на основании документа, удостоверяющего право собственности.

Освободившиеся в коммунальной квартире жилые помещения заселяются по следующим правилам, установленным ЖК РФ. Согласно ст. 59 ЖК РФ освободившееся жилое помещение в коммунальной квартире, в которой проживают несколько нанимателей и (или) собственников, на основании их заявления предоставляется по договору социального найма проживающим в этой квартире нанимателям и (или) собственникам, если они на момент освобождения жилого помещения признаны или могут быть в установленном порядке признаны малоимущими и нуждающимися в жилых помещениях.

При отсутствии в коммунальной квартире таких нанимателей или собственников освободившееся жилое помещение предоставляется по договору социального найма проживающим в этой квартире нанимателям и (или) собственникам, которые могут быть в установленном порядке признаны малоимущими и которые обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления, на основании их заявления.

При отсутствии в коммунальной квартире вышеперечисленных граждан освободившееся жилое помещение предоставляется по договору купли-продажи гражданам, которые обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления, на основании их заявления.

Если все указанные категории граждан не проживают в коммунальной квартире, жилое помещений сдается по договору социального найма.

Жилая площадь в *общежитиях* предоставляется по решению государственных унитарных предприятий, государственных (муниципальных) учреждений, за которыми

эти помещения закрепляются на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

Согласно ст. 93 ЖК РФ служебные жилые помещения предоставляются гражданам в соответствии с характером трудовых отношений с органом государственной власти, органом местного самоуправления, государственным унитарным предприятием, государственным или муниципальным учреждением, в связи с прохождением службы, назначением на государственную или муниципальную должность РФ или государственную должность субъекта РФ.

Для улучшения своих жилищных условий граждане вправе вступить в жилищно-строительный или жилищный кооператив, чтобы приобрести в нем квартиру в собственность после полной выплаты пая.

Также возможно приобрести жилое помещение по наследству, договорам купли-продажи, коммерческого найма, ренты и долевого участия в строительстве.

После вселения в жилое помещение собственник или наниматель, т. е. лицо, осуществляющее право пользования жилым помещением, вправе *вселить* туда других лиц с согласия проживающих с ним членов семьи.

По договору социального найма эти отношения регулируются ст. 70 ЖК РФ, по договору коммерческого найма – ст. 679 ГК РФ.

В соответствии со ст. 70 ЖК РФ наниматель, истребовав в письменной форме согласие всех членов своей семьи, в том числе и временно отсутствующих, а также наймодателя, может вселить в занимаемое по договору социального найма жилое помещение своего супруга или супругу, своих детей.

Наймодатель имеет право наложить запрет на вселение граждан в качестве проживающих совместно с нанимателем членов его семьи в случае, если после их вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на одного члена семьи будет составлять менее учетной нормы.

В то же время законодатель гарантирует жилищные права детей. На вселение к родителям их несовершеннолетних детей не требуется ни согласия остальных членов семьи нанимателя, ни согласия наймодателя.

Их вселение допускается даже в случае нарушения учетных норм предоставления жилья.

Если в жилое помещение вселяются граждане в качестве членов семьи нанимателя, договор социального найма жилого помещения подлежит изменению, так как закон требует обязательного указания в договоре всех членов семьи нанимателя.

Категория временных жильцов отличается от членов семьи по своему правовому статусу. По договору социального найма жилого помещения допускается вселение в жилое помещение третьих лиц в качестве временных жильцов.

Для вселения временных жильцов необходимо соблюсти следующие требования закона.

Во-первых, такое право принадлежит только нанимателю персонально, а не членам его семьи.

Во-вторых, вселяя временного жильца, наниматель обязан соблюсти права совместно проживающих членов семьи и действовать с их согласия.

В-третьих, наниматель предварительно уведомляет наймодателя. Фактически несогласие наймодателя служит основанием для отказа во вселении временных жильцов.

Наймодатель имеет законное право отказа только в случае, если после вселения временных жильцов общая площадь соответствующего жилого помещения на каждого проживающего составит для отдельной квартиры менее учетной нормы, а для коммунальной квартиры – менее нормы предоставления.

Статус временных жильцов имеет следующие особенности:

1) временные жильцы проживают в помещении не более шести месяцев;

2) право пользования жилым помещением у них не возникает;

3) ответственность за действия временных жильцов несет наниматель жилого помещения;

4) закон предусматривает только одну обязанность в отношении временных жильцов. Временные жильцы обязаны освободить соответствующее жилое помещение по истечении согласованного с ними срока проживания, а в случае, если срок не согласован, не позднее чем через семь дней со дня предъявления соответствующего требования нанимателем или совместно проживающим с ним членом его семьи.

В договорах коммерческого найма с согласия наймодателя, нанимателя и всех граждан, проживающих в жилом помещении, в помещение могут быть вселены другие граждане в качестве постоянно проживающих с нанимателем. В случае, если в помещение вселяются несовершеннолетние дети, закон не требует соблюдения норм площади на одного жильца.

Согласно ст. 680 ГК РФ с согласия наймодателя и всех жильцов допускается вселение в снимаемую жилплощадь временных жильцов. Срок проживания их также не должен превышать шести месяцев.

Выбытие одного из членов семьи нанимателя, либо самого нанимателя, либо временных жильцов, т. е. освобождение жилого помещения лицом, проживавшим в нем ранее, – это также один из способов изменения жилищных отношений.

Освобождение жилого помещения бывает фактическим и юридическим.

При **фактическом освобождении** лицо прекращает проживать в помещении, а **юридическое освобождение** подразумевает прохождение процедуры освобождения в уполномоченных на то государственных или иных органах с получением соответствующего документа либо изменение или расторжение договора коммерческого найма жилого помещения.

Порядок и сроки выбытия зависят от того, на каком правовом режиме находится жилое помещение, и от статуса выбывающего лица.

В отдельных случаях закон предусматривает выселение в судебном порядке, как, например, при прекращении договора социального найма жилого помещения, в котором проживают временные жильцы. В отношении них также действует судебная процедура (ч. 5 ст. 80 ЖК РФ).

Основанием изменения жилищных отношений по договору найма служебного жилого помещения является прекращение трудовых отношений.

При выбытии из жилого помещения в жилищно-строительных кооперативах действует порядок, предусмотренный ст. 133 ЖК РФ. Выбытие из ЖК или ЖСК происходит в случае неуплаты полностью паевого взноса. В таком случае член кооператива и члены его семьи обязаны освободить жилое помещение в течение двух месяцев со дня принятия соответствующего решения.

3. РАЗДЕЛ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ. ОБЪЕДИНЕНИЕ ПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В ОДНУ СЕМЬЮ

В результате раздела жилого помещении существенно изменяются характер, состав, признаки предмета жилищных отношений.

В различных жилищных отношениях действуют различные правила раздела жилого помещения. Раздел жилого помещения, обремененного договором коммерческого найма, возможен только с согласия наймодателя и других членов семьи, проживающих совместно с нанимателем. В домах частного жилищного фонда жилые помещения, квартиры, занимаемые нанимателем и находящиеся в частной собственности граждан, могут быть разделены только после получения согласия собственника жилья. Отказ собственника не может быть обжалован ни в судебном, ни в административном порядке.

Раздел жилого помещения в доме ЖК или ЖСК регулируется ст. 127 ЖК РФ.

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

1) каждому из таких лиц может быть выделено изолированное жилое помещение;

2) имеется техническая возможность переустройства и (или) перепланировки неизолированных помещений в изолированные жилые помещения. Допускается и раздел не полностью выплаченного пая. Если в ходе раздела жилого помещения в составе ЖК или ЖСК возникли споры между участниками отношений, они подлежат рассмотрению и разрешению в судебном порядке.

Следующим основанием изменения жилищных отношений является ***изменение договора социального найма жилого помещения по требованию нанимателей при их намерении объединиться в одну семью***. Согласно ч. 1 ст. 82 ЖК РФ граждане, проживающие в одной квартире и пользующиеся в ней изолированными жилыми помещениями по различным договорам найма, в случае объединения в одну семью вправе требовать заключения с кем-либо из нанимателей одного договора на все занимаемые в квартире жилые помещения.

4. ЗАМЕНА НАНИМАТЕЛЯ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ИЛИ ЧЛЕНА КООПЕРАТИВА. ОТКАЗ ПОЛЬЗОВАТЕЛЯ ОТ ЧАСТИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Возможно два варианта названной замены. Во-первых, это ***изменение субъектного состава жилищных отношений***. По договору социального найма нанимателем вправе стать любой совершеннолетний член семьи с согласия всех субъектов жилищного отношения.

По договору коммерческого найма в случае смерти нанимателя или его выбытия нанимателем становится один из граждан, совместно проживавших с прежним нанимателем. Для этого необходимо согласие всех остальных нанимателей. Если такое согласие не было достигнуто, все граждане, совместно проживающие в помещении, становятся сонанимателями (п. 2 ст. 686 ГК РФ).

Споры, связанные с признанием совершеннолетнего члена семьи правопреемником прежнего нанимателя, разрешаются в судебном порядке.

Второй вариант заключается в ***изменении правового статуса одного их проживающих в жилом помещении лиц***. Например, при договоре социального найма изменение статуса «члена семьи нанимателя» на «нанимателя».

В договоре коммерческого найма согласно п. 1 ст. 686 ГК РФ по требованию нанимателя и других граждан, постоянно проживающих в помещении, и с согласия наймодателя наниматель в договоре может быть заменен одним из совершеннолетних граждан.

Статья 81 ЖК РФ вводит такое основание изменения жилищных отношений, как отказ нанимателя от жилой площади сверх нормы и получение изолированного жилого помещения меньшего размера. С момента подачи заявления на замену помещения гражданин вправе оплачивать коммунальные услуги и вносить плату за жилье в пределах социальной нормы.

5. ПЕРЕПЛАНИРОВКА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Под перепланировкой жилого помещения необходимо понимать такое изменение его конфигурации, которое необходимо влечет внесение изменений в технический паспорт жилого помещения.

Перепланировка жилого помещения проводится с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения.

Для проведения перепланировки жилого помещения собственник данного помещения или уполномоченное им лицо в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения перепланируемого жилого помещения представляет:

1) заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, утвержденной Правительством РФ;

2) правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);

3) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;

4) технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;

5) согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих), занимающих переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма (в случае, если заявителем является уполномоченный наймодателем на представление предусмотренных настоящим пунктом документов наниматель переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения по договору социального найма);

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

Орган, осуществляющий согласование, обязан:

1) не требовать представления никаких других документов, кроме вышеперечисленных;

2) немедленно выдать заявителю расписку в получении документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим согласование;

3) принять по итогам рассмотрения заявления и документов, приложенных к нему, и в срок не позднее чем через 45 дней со дня представления указанных документов в данный орган решение о согласовании или об отказе в согласовании;

4) не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о согласовании орган, осуществляющий согласование, обязан выдать или направить по адресу, указанному в заявлении, заявителю документ, подтверждающий принятие такого решения. Правительство РФ устанавливает форму и содержание указанного документа.

Отказ в согласовании перепланировки жилого помещения допускается в случае:

1) непредставления документов;

2) представления документов в ненадлежащий орган;

3) несоответствия проекта перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

Решение об отказе в согласовании перепланировки жилого помещения должно быть обоснованным.

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

Перепланировка жилого помещения документально завершается актом приемочной комиссии.

Орган, осуществляющий согласование, обязан направить акт приемочной комиссии в организацию по учету объектов недвижимости.

Собственник жилого помещения, которое было самовольно перепланировано, или наниматель такого жилого помещения по договору социального найма обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, который установлен органом, осуществляющим согласование.

На основании решения суда жилое помещение может быть сохранено в перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью.

Если соответствующее жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние, наступают следующие последствия:

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

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

ЛЕКЦИЯ № 9. ПРЕКРАЩЕНИЕ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ

1. ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРЕКРАЩЕНИЯ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ

Прекращение жилищного отношения влечет прекращение прав и обязанностей сторон.

При этом стороны не вправе требовать возврата того, что ими было исполнено до момента расторжения договора, если иное не установлено соглашением сторон.

Основаниями прекращения жилищных отношений являются следующие юридические факты:

1) смерть нанимателя жилого помещения – безусловное основание;

2) гибель жилого помещения;

3) непригодность жилого помещения для дальнейшего проживания в нем;

4) истечение срока действия найма (поднайма) жилого помещения;

5) досрочное прекращение договора найма.

Согласно ст. 450 ГК РФ договор по требованию одной из сторон может быть расторгнут только досрочно и в судебном порядке, причем только в случаях, предусмотренных законом. К таким случаям относится односторонний отказ от исполнения договора, когда такой отказ предусмотрен в самом договоре найма жилого помещения. Он влечет за собой расторжение договора найма жилого помещения в одностороннем порядке.

Согласно ст. 83 ЖК РФ с согласия в письменной форме проживающих совместно с ним членов его семьи наниматель жилого помещения по договору социального найма в любое время имеет право расторгнуть договор социального найма.

Если наниматель и члены его семьи меняют место жительства и выезжают в другую местность, договор считается расторгнутым со дня выезда.

Расторжение договора социального найма жилого помещения по требованию наймодателя допускается в судебном порядке в случае:

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

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

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

4) использования жилого помещения не по назначению.

Согласно ч. 4 ст. 79 ЖК РФ договор расторгается не во всех случаях. Наниматель жилого помещения вправе предупредить поднанимателя о необходимости устранить нарушения в случаях, если поднаниматель жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, или гражданин, за действия которого данный поднаниматель отвечает, использует это жилое помещение не по назначению, систематически нарушает права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращается с жилым помещением, допуская его разрушение. Наниматель жилого помещения также вправе назначить данному поднанимателю разумный срок для

проведения ремонта жилого помещения, если рассматриваемые нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения. Наниматель в судебном порядке вправе расторгнуть договор поднайма жилого помещения и выселить поднанимателя и вселенных совместно с поднанимателем граждан в случае, если поднаниматель или гражданин, за действия которого данный поднаниматель отвечает, после предупреждения нанимателя продолжает нарушать права и законные интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению либо без уважительных причин не проведет необходимый ремонт.

Согласно п. 1 ст. 687 ГК РФ наниматель жилого помещения по договору коммерческого найма вправе с согласия других постоянно проживающих с ним членов его семьи в любое время расторгнуть договор найма жилого помещения с письменным предупреждением наймодателя за три месяца.

При существенном нарушении договора одной их сторон по требованию другой стороны договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке. При этом существенным признается нарушение условий договора одной из сторон, которое причиняет другой стороне такой ущерб, что она в значительной мере лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора найма жилого помещения (подп. 1 п. 2 ст. 450 ГК РФ). В соответствии с ч. 4 ст. 83 ЖК РФ **расторжение договора социального найма жилого помещения по требованию наймодателя допускается в судебном порядке в случае**:

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

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

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

4) использования жилого помещения не по назначению.

Договор коммерческого найма может быть расторгнут в случае невнесения платы за жилое помещение за шести месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме – более двух раз по истечении установленного срока платежа. Также основанием расторжения договора является разрушение или порча жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых отвечает наниматель.

Договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию одной из сторон в связи с существенным изменением обстоятельств. При этом существенным признается такое изменение обстоятельств, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли заранее это предположить, договор не был бы заключен.

Следствиями прекращения жилищных отношений являются определенные виды выселения.

1. ***Выселение с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения*** допускается в следующих случаях:

1) если жилое помещение признано непригодным для постоянного проживания;

2) если жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, подлежит в установленном законом порядке переводу в нежилое;

3) если дом, в котором располагается жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, подлежит сносу, выселяемым из него гражданам органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшим решение о сносе такого дома, предоставляются другие благоустроенные жилые помещения по договорам социального найма (ст. 86 ЖК РФ);

4) в случае выселения членов семьи военнослужащих, должностных лиц органов внутренних дел, органов государственной безопасности, погибших при исполнении

обязанностей военной службы. Этим гражданам предоставляется другое жилое помещение, отвечающее санитарным правилам, находящееся в черте данного населенного пункта;

5) наймодатель обязан предоставить нанимателю и членам его семьи на время проведения капитального ремонта или реконструкции другое жилое помещение без расторжения договора социального найма жилого помещения, находящегося в указанном доме. На время проведения капитального ремонта или реконструкции по договору найма предоставляется жилое помещение маневренного фонда (ст. 88 ЖК РФ). Наймодатель вправе потребовать переселения в судебном порядке в случае отказа нанимателя и членов его семьи от переселения в это жилое помещение. Переселение нанимателя и членов его семьи в жилое помещение маневренного фонда и обратно оплачивается наймодателем. Вместо жилого помещения маневренного фонда наймодатель может предоставить в пользование другое благоустроенное жилое помещение с заключением договора социального найма. В таком случае требуется согласие нанимателя и членов его семьи. Договор социального найма жилого помещения в доме, подлежащем капитальному ремонту или реконструкции, расторгается по соглашению сторон. Также у нанимателя и членов его семьи возникает право на новое жилое помещение в случаях, если в результате капитального ремонта или реконструкции помещение, в котором они проживали ранее, не может быть сохранено или его площадь значительно уменьшается. В таком случае наймодатель обязан заключить с гражданами новый договор социального найма жилого помещения. После проведения капитального ремонта или реконструкции дома наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи вправе вселиться в жилое помещение, общая площадь которого в результате проведения капитального ремонта или реконструкции уменьшилась (ч. 4 ст. 88 ЖК РФ). В таком случае они утрачивают право на предоставление нового жилого помещения по договору социального найма.

2. ***Выселение без предоставления другого жилого помещения.***

2. ВЫСЕЛЕНИЕ С ПРЕДОСТАВЛЕНИЕМ ДРУГОГО БЛАГОУСТРОЕННОГО ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Граждане обязаны освободить жилые помещения, которые они занимали, в случаях расторжения или прекращения договоров найма специализированных жилых помещений. Граждане подлежат выселению в судебном порядке без предоставления других жилых помещений в случае отказа освободить такие жилые помещения.

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

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

2) пенсионеры по старости;

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

4) инвалиды I или II групп, инвалидность которых наступила вследствие трудового увечья по вине работодателя, инвалиды I или II групп, инвалидность которых наступила вследствие профессионального заболевания в связи с исполнением трудовых

обязанностей, инвалиды из числа военнослужащих, ставших инвалидами I или II групп вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при исполнении обязанностей военной службы либо вследствие заболевания, связанного с исполнением обязанностей военной службы.

Указанным гражданам предоставляются другие жилые помещения, которые должны находиться в черте соответствующего населенного пункта.

Выселение граждан из служебных жилых помещений или жилых помещений в общежитиях с предоставлением других жилых помещений осуществляется прежним собственником или юридическим лицом, передающим соответствующие жилые помещения.

3. ВЫСЕЛЕНИЕ БЕЗ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ДРУГОГО ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Чаще всего данное основание является жилищно-правовой санкцией.

1. Если наниматель и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи используют жилое помещение не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение, наймодатель обязан предупредить нанимателя и членов его семьи о необходимости устранить нарушения. Если указанные нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, наймодатель также вправе назначить нанимателю и членам его семьи разумный срок для устранения этих нарушений. Если наниматель жилого помещения и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи после предупреждения наймодателя не устранят эти нарушения, виновные граждане по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц выселяются в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения (ст. 91 ЖК РФ).

2. Без предоставления другого жилого помещения могут быть выселены из жилого помещения граждане, лишенные родительских прав, если совместное проживание этих граждан с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано судом невозможным (ч. 2 ст. 91 ЖК РФ).

3. В случае систематического использования жилого помещения не по назначению граждане также подлежат выселению (ст. 98 ЖК РФ).

4. Выселение из служебных жилых помещений и общежитий производится в случае прекращения отношения – основания проживания.

5. Выселение временных жильцов.

6. Выселение в случае самовольного вселения в жилое помещение.

7. Выселение поднанимателей.

ЛЕКЦИЯ № 10. РАСПОРЯЖЕНИЕ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ

1. ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Самой распространенной сделкой, направленной на отчуждение жилья, является договор купли-продажи жилого помещения. По такому договору продавец обязуется передать в собственность покупателя квартиру или другое жилище, а покупатель обязуется принять жилое помещение и уплатить за него определенную денежную сумму. В качестве сторон по данному договору могут выступать граждане, юридические лица и органы местного самоуправления. По общему правилу продавцом в договоре купли-продажи выступает собственник жилого помещения.

В тех случаях, когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на жилое помещение, другая сторона на основании п. 3 ст. 551 ГК РФ вправе обратиться в суд за защитой своих прав.

Суд при выяснении всех обстоятельств может вынести решение о государственной регистрации перехода права. При этом сторона, необоснованно уклоняющаяся от регистрации, вынуждена будет возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой

регистрации. Договор должен содержать характеристику продаваемого жилого помещения: полный адрес, количество комнат, общую площадь (на практике указывают и жилую площадь). При отсутствии этих данных договор считается незаключенным. Представляется, что для квартир необходимо указывать и этаж продаваемого жилья.

Передача жилого помещения продавцом и принятие его покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. При этом, если иное не предусмотрено договором, обязательство передать жилище считается исполненным после вручения его покупателю и подписания соответствующего документа о передаче.

Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче жилья на условиях, предусмотренных договором, считается отказом продавца от исполнения обязанности передать жилое помещение, а покупателя – его принять.

При передаче жилого помещения, не соответствующего условиям договора, покупатель вправе по своему выбору потребовать от продавца:

1) соразмерного уменьшения покупной цены;

2) безвозмездного устранения недостатков жилого помещения в разумный срок;

3) возмещения своих расходов на устранение недостатков жилища.

Если же обнаружены существенные нарушения требований к качеству жилища (неустранимые недостатки, недостатки, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, выявляются неоднократно, проявляются вновь после их устранения и другие подобные недостатки), **покупатель вправе по своему выбору**:

1) отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за жилое помещение денежной суммы;

2) потребовать замены жилья ненадлежащего качества помещением, соответствующим договору.

Из статьи 552 ГК РФ можно сделать вывод о том, что одновременно с передачей права собственности на жилище передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этим жилищем и необходима для ее использования. В статье 558 ГК РФ устанавливается, что существенным условием договора продажи жилого помещения, в котором проживают лица, сохраняющие право пользования им после его приобретения покупателем (например, члены семьи собственника), является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением.

2. ДОГОВОР МЕНЫ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ

В соответствии со ст. 567 ГК РФ по договору мены каждая из сторон обязуется передать в собственность один товар в обмен на другой. Если происходит мена одного жилища на другое, то каждый участник договора должен обладать правом собственности на обмениваемое помещение, при этом каждый из участвующих в договоре считается продавцом жилого помещения, которое он передает, и покупателем жилища, которое он получает.

Право собственности на обмениваемые жилые помещения возникает у каждой стороны с момента государственной регистрации по месту нахождения жилья.

В настоящее время основная правовая регламентация договоров обмена содержится в актах жилищного законодательства: ЖК РФ и некоторых других актах, в том числе и принимаемых субъектами РФ.

На основании ст. 72 ЖК РФ наниматель жилого помещения по договору социального найма с согласия в письменной форме наймодателя и проживающих совместно с ним членов его семьи, в том числе временно отсутствующих, вправе осуществить обмен занимаемого ими жилого помещения на жилое помещение, предоставленное по договору социального найма другому нанимателю.

Проживающие совместно с нанимателем члены его семьи вправе требовать от нанимателя обмена занимаемого ими жилого помещения по договору социального найма

на жилые помещения, предоставленные по договорам социального найма другим нанимателям и находящиеся в разных домах или квартирах.

Если между нанимателем жилого помещения по договору социального найма и проживающими совместно с ним членами его семьи не достигнуто соглашение об обмене, любой из них вправе требовать осуществления принудительного обмена занимаемого жилого помещения в судебном порядке. При этом учитываются заслуживающие внимания доводы и законные интересы лиц, проживающих в обмениваемом жилом помещении.

В соответствии с ч. ч. 4 и 5 ст. 72 ЖК РФ обмен жилыми помещениями, которые предоставлены по договорам социального найма и в которых проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане, являющиеся членами семей нанимателей данных жилых помещений, допускается с предварительного согласия органов опеки и попечительства.

Органы опеки и попечительства отказывают в даче такого согласия в случае, если обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, нарушает права или законные интересы указанных лиц. Решения органов опеки и попечительства о даче согласия на обмен жилыми помещениями или об отказе в даче такого согласия принимаются в письменной форме и предоставляются заявителям в течение 14 рабочих дней со дня подачи ими соответствующих заявлений.

Обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, может быть совершен между гражданами, проживающими в жилых помещениях, расположенных как в одном, так и в разных населенных пунктах на территории РФ. Обмен жилыми помещениями осуществляется без ограничения количества его участников.

В статье 73 ЖК РФ содержатся условия, при которых обмен жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма не допускается.

Так, согласно положениям названной статьи **обмен жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма не допускается в случае**, если:

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

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

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

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

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

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

Договор об обмене жилыми помещениями заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного соответствующими нанимателями.

Следует также отметить, что по договору мены жилое помещение может быть обменено на любой объект, не изъятый из гражданского оборота.

3. ДОГОВОР РЕНТЫ И ПОЖИЗНЕННОГО СОДЕРЖАНИЯ С ИЖДИВЕНИЕМ

ГК РФ в гл. 33 устанавливает возможность собственникам произвести отчуждение имущества под выплату ренты либо за пожизненное содержание с иждивением. По такому соглашению собственник имеет право передать другому лицу в собственность имущество, а последний в обмен на имущество будет выплачивать бывшему собственнику ренту в

виде денежной суммы либо иного содержания. Договориться при этом можно об осуществлении выплат как бессрочно, так и пожизненно. Отсюда деление рентного договора на постоянную (бессрочную) и пожизненную ренту.

Жилище, отчуждаемое под выплату ренты, может быть передано получателем ренты в собственность плательщика ренты за плату и бесплатно.

В первом случае к отношениям сторон по передаче и оплате применяются правила о купле-продаже, во втором – правила о договоре дарения.

Как следует из ст. 586 ГК РФ, в случае отчуждения (например, продажи) жилого помещения лицом, приобретшим его по рентному договору, обязательства ренты переходят на нового собственника жилья. При этом лицо, передавшее такое жилье, несет субсидиарную с отчуждателем ответственность по требованиям получателя ренты, возникшим в связи с нарушением договора ренты.

Нельзя не обратить внимания на то, что в целях обеспечения исполнения выплаты рентных платежей ГК РФ устанавливает правило, по которому получатель ренты приобретает право залога на отчужденное жилье, т. е. в данном случае право залога возникает не в силу договора, а в силу закона.

В качестве ответственности за просрочку выплаты ренты закон указывает на обязанность плательщика выплатить проценты, размер которых устанавливается договором. В тех случаях, когда процент не оговорен, он определяется учетной ставкой банковского процента на день исполнения обязательства.

Наряду с государственной регистрацией соглашения в отличие от иных способов возникновения права собственности на жилище закон требует обязательного нотариального удостоверения договора. Представляется, что законодатель установил данное правило, имея в виду длительность рентных отношений.

Получателями постоянной ренты могут выступать только граждане, а также некоммерческие организации, если это не противоречит закону и соответствует цели их деятельности, закрепляемой в их учредительных документах.

Права получателя ренты могут переходить по наследству либо в порядке правопреемства при реорганизации юридических лиц, если иное не предусмотрено законом или договором. Кроме того, они могут передаваться путем уступки требования в порядке, предусмотренном ст. 388 ГК РФ.

Выплата постоянной ренты устанавливается договором в рублях. Между тем в договоре может быть предусмотрена выплата ренты путем предоставления вещей, выполнения работ или оказания услуг, соответствующих по стоимости денежной сумме ренты.

Закон защищает получателя ренты тем, что размер выплачиваемой ренты автоматически увеличивается пропорционально повышению установленного законом минимального размера оплаты труда (МРОТ). Постоянная рента выплачивается по окончании каждого календарного квартала.

Следует отметить, что правила, касающиеся увеличения размеров и сроков выплат, могут изменяться договором.

Плательщик постоянной ренты вправе отказаться от дальнейшей выплаты ренты путем ее выкупа. В таком случае отказ заявляется плательщиком ренты в письменной форме не позднее чем за три месяца до прекращения выплаты ренты или за более длительный срок, предусмотренный договором. При этом обязательство по выплате ренты не прекращается до получения всей суммы выкупа получателем ренты, если иной порядок выкупа не предусмотрен договором. Стороны договора могут предусмотреть, что право на выкуп постоянной ренты не может быть осуществлено при жизни получателя ренты либо в течение иного срока, не превышающего 30 лет с момента заключения договора.

Гражданский кодекс РФ в ст. 593 предусматривает **случаи выкупа постоянной ренты по требованию получателя ренты**:

1) если плательщик ренты просрочил ее выплату более чем на один год, если иное не предусмотрено договором постоянной ренты;

2) если плательщик ренты нарушил свои обязательства по обеспечению выплаты ренты;

3) если плательщик ренты признан неплатежеспособным либо возникли иные обязательства, очевидно свидетельствующие, что рента не будет выплачиваться им в размере и в сроки, которые установлены договором;

4) если жилое помещение, переданное под выплату ренты, поступило в общую собственность или разделено между несколькими лицами.

При отсутствии условия о выкупной цене в договоре, по которому жилище передано под выплату ренты бесплатно, в выкупную цену наряду с годовой суммой рентных платежей включается цена жилого помещения, которая обычно взимается за аналогичное жилье при сходных обстоятельствах в том же населенном пункте. При возникновении разногласий такая аналогичность подтверждается актом оценки жилого помещения, составляемым профессиональным оценщиком недвижимого имущества.

В отличие от постоянной ренты пожизненная рента устанавливается на период жизни гражданина, передающего имущество под выплату ренты, либо на период жизни другого указанного им гражданина. Возможно установление пожизненной ренты в пользу нескольких граждан, доли которых в праве на получение ренты, как правило, считаются равными.

Например, супруги передали по рентному договору принадлежащее им на праве совместной собственности жилое помещение. При этом в случае смерти одного из получателей ренты его доля в праве на получение ренты переходит к пережившим его получателям, а в случае смерти последнего получателя ренты обязательство ренты прекращается.

Размер пожизненной ренты определяется в договоре в виде денежной суммы, периодически выплачиваемой получателю ренты в течение его жизни. Размер пожизненной ренты, определяемый в договоре, в расчете на месяц должен быть не менее минимального размера оплаты труда, установленного законом. При увеличении минимального размера оплаты труда соответственно увеличивается размер пожизненной ренты.

Если сроки пожизненной ренты не установлены договором, то пожизненная рента должна выплачиваться по окончании каждого календарного месяца.

Согласно ст. 599 ГК РФ при существенном нарушении договора плательщиком получатель ренты вправе требовать от плательщика выкупа ренты либо расторжения договора и возмещения убытков. Если под выплату пожизненной ренты жилое помещение отчуждено бесплатно, получатель ренты вправе при существенном нарушении договора потребовать возврата этого жилья с зачетом его стоимости в счет выкупной цены.

Разновидностью пожизненной ренты является договор пожизненного содержания с иждивением. В связи со смертью прекращаются обязательства, вытекающие из этого договора. Вместе с тем по сравнению с пожизненной рентой договор пожизненного содержания с иждивением имеет значительную специфику. В частности, плательщик ренты по договору обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц). Предоставление содержания с иждивением может включать обеспечение потребностей в жилище, питании и одежде, а если этого требует состояние здоровья гражданина, то также и уход за ним. Договором может быть предусмотрена оплата плательщиком ренты ритуальных услуг.

В договоре пожизненного содержания с иждивением должна быть определена стоимость всего объема содержания с иждивением. При этом стоимость общего объема содержания в месяц не может быть менее двух МРОТ, установленных законом.

Стороны договора пожизненного содержания с иждивением вправе предусмотреть возможность замены предоставления содержания с иждивением в натуре выплатой в течение жизни гражданина периодических платежей в деньгах.

На основании ст. ст. 33 и 34 ЖК РФ гражданин, проживающий в жилом помещении на основании договора пожизненного содержания с иждивением, пользуется жилым помещением наравне с собственником данного жилого помещения. Дееспособный гражданин, проживающий в жилом помещении, несет солидарную с собственником такого жилого помещения ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не предусмотрено соглашением между собственником и гражданином.

4. ДОГОВОР ДАРЕНИЯ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Согласно ст. 572 ГК РФ по договору дарения жилого помещения собственник безвозмездно передает или обязуется передать другому лицу жилище.

Обычно дарение жилых помещений происходит между родственниками и друзьями. Вместе с тем сторонами в договоре дарения могут выступать как физические, так и юридические лица. В качестве одаряемого могут выступать РФ, ее субъекты, а также города, иные муниципальные образования в лице их органов.

Согласно ст. 573 ГК РФ одаряемый вправе в любое время до передачи ему дара отказаться от него. В этом случае договор дарения считается расторгнутым. При этом отказ от подаренного жилья должен быть совершен в письменной форме. Кроме того, такой отказ подлежит государственной регистрации. В данном случае даритель вправе требовать от одаряемого возмещения реального ущерба, причиненного отказом принять жилище в дар.

В силу ст. 575 ГК РФ **не допускается дарение жилых помещений**:

1) от имени малолетних и граждан, признанных недееспособными, их законными представителями;

2) работникам лечебных, воспитательных учреждений, учреждений социальной защиты и других аналогичных учреждений гражданами, находящимися в них на лечении, содержании или воспитании, супругами и родственниками этих граждан;

3) государственным служащим и служащим органов местного самоуправления в связи с их должностным положением или в связи с исполнением ими служебных обязанностей.

Организации, которым принадлежит жилище на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления, могут подарить жилое помещение только с согласия собственника.

В исключительных случаях закон дает возможность дарителю отказаться от исполнения договора дарения либо вообще отменить дарение.

В первом случае отказаться от договора можно, когда имущественное или семейное положение либо состояние здоровья дарителя изменилось настолько, что исполнение договора в новых условиях приведет к существенному снижению уровня жизни.

Второй случай отмены дарения регулируется ст. 578 ГК РФ, где указано, что даритель вправе отменить дарение, если одаряемый совершил покушение на его жизнь, на жизнь кого-либо из членов его семьи или близких родственников либо умышленно причинил дарителю телесные повреждения. В случае умышленного лишения жизни дарителя одаряемым право требовать в суде отмены дарения принадлежит наследникам дарителя.

Кроме того, даритель вправе потребовать в судебном порядке отмены дарения, если обращение одаряемого с подаренной вещью, представляющей для дарителя большую неимущественную ценность, создает угрозу ее безвозвратной утраты.

Договором может быть обусловлено право дарителя отменить дарение в случае, если он переживет одаряемого.

При отмене дарения одаряемый обязан возвратить подаренное жилье, если оно сохранилось в натуре к моменту отмены дарения, т. е. жилище сохранило свое прежнее состояние.

Согласно ст. 580 ГК РФ вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу одаряемого гражданина вследствие недостатков подаренной вещи, подлежит возмещению дарителем, если доказано, что эти недостатки возникли до передачи вещи одаряемому, не относятся к числу явных и даритель, хотя и знал о них, не предупредил о них одаряемого.

ГК РФ предусмотрел такой вид дарения, как пожертвование. Согласно ст. 582 ГК РФ пожертвованием признается дарение вещи или права в общеполезных целях. При дарении жилища эта цель не должна противоречить функциональному назначению жилых помещений – проживанию граждан. Нельзя дарить жилье с условием размещения в нем промышленного производства.

Субъектами пожертвования могут быть граждане, лечебные, воспитательные учреждения, учреждения социальной защиты и другие аналогичные учреждения, благотворительные, научные и учебные учреждения, фонды, музеи и другие учреждения культуры, общественные и религиозные организации, а также РФ, субъекты РФ и муниципальные образования. При этом на принятие пожертвования не требуется чьего-либо разрешения или согласия.

5. ДОГОВОР АРЕНДЫ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

В соответствии со ст. 606 ГК РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение или временное пользование. Основным документом по аренде жилья является договор аренды между арендатором и арендодателем. Размер арендуемой площади законом не ограничивается.

Право сдачи жилых помещений в аренду принадлежит собственнику или управомоченному органу управления собственника. Право арендовать жилое помещение принадлежит юридическому лицу. В практике закрепилось правило определять договор, по которому жилое помещение передается за плату гражданину, как договор коммерческого найма. Не подлежат передаче в аренду жилые помещения в домах государственных и муниципальных жилищных фондов, предназначенные для удовлетворения потребности граждан в служебном жилье, и комнаты в коммунальных квартирах.

Размер, сроки и условия внесения арендной платы определяются сторонами в договоре. Размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон и в сроки, предусмотренные договором, но не чаще 1 раза в год.

Арендатор – юридическое лицо вправе вселить в арендуемое помещение своих работников и членов их семей. С этими лицами арендатор заключает договор коммерческого найма. Лица, вселенные в жилое помещение арендатором, не имеют самостоятельного права пользования жилым помещением.

Арендатор не имеет праа вселять в жилое помещение своих работников, если не соблюдаются нормы предоставления жилья на одного человека.

Изменение договора аренды жилого помещения возможно по соглашению сторон, а также в случае существенного нарушения договора одной из сторон, существенного изменения обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора.

Расторжение арендатором договора аренды жилого помещения производится следующим образом. Арендатор вправе расторгнуть договор, предупредив об этом арендодателя за месяц. Арендатор обязан вернуть арендодателю помещение в надлежащем состоянии с учетом нормального износа.

Арендодатель вправе расторгнуть договор в случаях, если:

1) арендатор систематически не исполняет условия договора и использует жилое помещение не по назначению;

2) систематически не вносится арендная плата;

3) арендатор или наниматели наносят значительный вред арендованному помещению.

Договором аренды могут устанавливаться дополнительные условия, например право арендатора выкупить арендуемое помещение, право сдачи жилого помещения в субаренду.

Сдача жилого помещения в субаренду не допускается, если нарушаются нормы предоставления жилого помещения, а также если не достигнуто согласие всех лиц, у которых есть права на данное жилое помещение.

6. ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫМ ПО ЗАВЕЩАТЕЛЬНОМУ ОТКАЗУ

Завещатель вправе возложить на одного или нескольких наследников по завещанию или по закону исполнение за счет наследства какой-либо обязанности имущественного характера в пользу одного или нескольких лиц (отказополучателей), которые приобретают право требовать исполнения этой обязанности (завещательный отказ). Завещательный отказ должен быть установлен в завещании. Содержание завещания может исчерпываться завещательным отказом (п. 1 ст. 1137 ГК РФ).

Предметом завещательного отказа может быть передача отказополучателю в собственность, во владение на ином вещном праве или в пользование вещи, входящей в состав наследства, передача отказополучателю входящего в состав наследства имущественного права, приобретение для отказополучателя и передача ему иного имущества, выполнение для него определенной работы или оказание ему определенной услуги либо осуществление в пользу отказополучателя периодических платежей и т. п. В частности, на наследника, к которому переходит жилой дом, квартира или иное жилое помещение, завещатель может возложить обязанность предоставить другому лицу на период жизни этого лица или на иной срок право пользования этим помещением или его определенной частью.

При последующем переходе права собственности на имущество, входившее в состав наследства, к другому лицу право пользования этим имуществом, предоставленное по завещательному отказу, сохраняет силу (п. 2 ст. 1137 ГК РФ).

К отношениям между отказополучателем (кредитором) и наследником, на которого возложен завещательный отказ (должником), применяются положения ГК РФ об обязательствах, если из правил раздела V и существа завещательного отказа не следует иное (п. 3 ст. 1137 ГК РФ).

Право на получение завещательного отказа действует в течение три лет со дня открытия наследства и не переходит к другим лицам. Однако отказополучателю в завещании может быть подназначен другой отказополучатель на случай, если назначенный в завещании отказополучатель умрет до открытия наследства или одновременно с наследодателем, либо откажется от принятия завещательного отказа или не воспользуется своим правом на получение завещательного отказа, либо лишится права на получение завещательного отказа в соответствии с правилами п. 5 ст. 1117 ГК РФ (п. 4 ст. 1137 ГК РФ).

Гражданин, которому по завещательному отказу предоставлено право пользования жилым помещением на указанный в соответствующем завещании срок, пользуется данным жилым помещением наравне с собственником данного жилого помещения. По истечении установленного завещательным отказом срока пользования жилым помещением право пользования им у соответствующего гражданина прекращается, за исключением случаев, если право пользования данным жилым помещением у соответствующего гражданина возникло на ином законном основании (ч. 1 ст. 33 ЖК РФ).

Дееспособный гражданин, проживающий в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу, несет солидарную с собственником такого жилого помещения ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования таким жилым

помещением, если иное не предусмотрено соглашением между указанными собственником и гражданином (ч. 2 ст. 33 ЖК РФ).

7. ДОГОВОР ОБ ИПОТЕКЕ (ЗАЛОГЕ НЕДВИЖИМОСТИ)

По договору о залоге недвижимого имущества (**договору об ипотеке**) одна сторона – залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны – залогодателя. Это право дает ему преимущество перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом.

Существенными условиями договора об ипотеке являются предмет ипотеки, его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой (п. 1 ст. 9 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).

Кроме того, существенным условием этого договора является условие о том, у какой из сторон (залогодателя или залогодержателя) находится заложенное имущество (п. 1 ст. 339 ГК РФ). В том случае, если стороны не достигли соглашения по всем или по одному из указанных пунктов в требуемой форме, договор считается незаключенным в силу ст. 432 ГК РФ.

Предмет договора ипотеки определяется в заключаемом договоре путем указания его наименования, места нахождения и описания, достаточного для идентификации этого предмета.

Предметами ипотеки могут быть:

1) недвижимые вещи;

2) незавершенные строительством недвижимые вещи. Если предметом ипотеки выступает объект незавершенного строительства, то по окончании его строительства ипотека сохраняет свою силу и ее предметом является здание (сооружение), возведенное в результате завершения строительства;

3) права арендатора по договору аренды недвижимого имущества, поскольку иное не противоречит федеральному закону и существу арендных отношений.

Законодатель устанавливает определенные виды недвижимого имущества, которые не могут выступать в качестве предмета по договору ипотеки. К таковому имуществу отнесено:

1) недвижимое имущество, изъятое из гражданского оборота (таковым имуществом, например, являются космические аппараты, которые могут принадлежать исключительно РФ и никаким иным субъектам права, государственной собственностью может быть такое недвижимое имущество, как водные объекты, леса, участки недр);

2) недвижимое имущество, на которое в соответствии с федеральным законодательством не может быть обращено взыскание;

3) имущество, которое подлежит обязательной приватизации либо приватизация которого запрещена. Закон об ипотеке регулирует сделки с закладной (выдачу закладной, передачу прав по закладной и залог закладной).

Закладная представляет собой именную ценную бумагу, которая удостоверяет права залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству и одновременно по договору об ипотеке. **Закладная удостоверяет следующие права ее законного владельца:**

1) право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой имущества, указанного в договоре об ипотеке, без представления других доказательств существования этого обязательства (денежное обязательство, которое обеспечено ипотекой, – это основное обязательство);

2) право залога на имущество, обремененное ипотекой (вещное ипотечное обязательство, которое является акцессорным).

Закладную составляют вместе с договором об ипотеке.

Правила об обращении взыскания на заложенное имущество различаются в зависимости от порядка исполнения обеспеченного обязательства: в установленные сроки или периодическими платежами.

Залогодержателю предоставлено право обращения взыскания на имущество, которое заложено по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества требований, обеспечиваемых ипотекой, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного обязательства. Это право может быть реализовано при неуплате или несвоевременной уплате суммы долга полностью или его части.

В то же время эта норма является диспозитивной, поскольку стороны в договоре могут предусмотреть иное. На практике может иметь место расхождение между условиями договора об ипотеке и условиями обеспеченного ипотекой обязательства в отношении тех требований, которые удовлетворяются путем обращения взыскания на заложенное имущество. В этом случае приоритетному применению подлежат условия, установленные договором об ипотеке.

В большинстве договоров, на основании которых возникает обеспечиваемое ипотекой обязательство, предусматриваются условия о периодических платежах по основному долгу.

Обращение взыскания на имущество, заложенное для обеспечения обязательства, исполняемого периодическими платежами, допускается при систематическом нарушении сроков их внесения. Под систематическим нарушением сроков внесения понимается нарушение сроков внесения платежей более трех раз в течение 12 месяцев, даже если каждая просрочка незначительна. Эта норма также диспозитивна: стороны в договоре могут установить иное.

Залогодержателю предоставлено право требовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства, а при невыполнении этого требования – обращения взыскания на заложенное имущество, даже если обеспеченное ипотекой обязательство исполняется надлежащим образом, в следующих случаях:

1) при ненадлежащем обеспечении сохранности заложенного имущества;

2) при нарушении правил об отчуждении заложенного имущества;

3) при принудительном изъятии государством заложенного имущества.

Кроме того, **залогодержатель, будучи кредитором, вправе требовать досрочного исполнения обязательства и в иных, предусмотренных законом, случаях, например**:

1) при реорганизации юридического лица (ст. 60 ГК РФ);

2) при уменьшении уставного капитала общества с ограниченной ответственностью (ст. 90 ГК РФ);

3) при уменьшении уставного фонда унитарного предприятия, основанного на праве хозяйственного ведения (ст. 114 ГК РФ).

Порядок обращения взыскания на заложенное имущество по общему правилу является судебным. Это означает, что взыскание по требованиям залогодержателя обращается на имущество, заложенное по договору об ипотеке, только по решению суда.

Существует исключение из этого правила. В частности, во внесудебном порядке обращение взыскания на заложенное имущество допускается на основании нотариально удостоверенного соглашения между залогодержателем и залогодателем, заключенного после возникновения оснований для обращения взыскания на предмет ипотеки.

Такое соглашение должно быть заключено с учетом многочисленных требований, содержащихся в ст. 55 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Несоблюдение этих требований является основанием для того, чтобы лицо, чьи права нарушены этим соглашением, могло предъявить в суд исковое требование о признании соглашения недействительным.

В случае, если суд примет решение об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, таковое реализуется путем продажи с публичных

торгов. Это общее правило. Вместе с тем, принимая решение об обращении взыскания на заложенное имущество, суд может с согласия залогодателя и залогодержателя установить в решении, что имущество подлежит реализации на аукционе. Сумма, вырученная от реализации заложенного имущества, распределяется между заявившими свои требования к взысканию залогодержателем, другими кредиторами и самим залогодателем. Однако предварительно из этой суммы удерживаются суммы, необходимые для покрытия расходов в связи с обращением взыскания на это имущество и его реализацией.

ЛЕКЦИЯ № 11. ПЛАТА ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги (ч. 1 ст. 153 ГК РФ).

Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у:

1) нанимателя жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора;

2) арендатора жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения соответствующего договора аренды;

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

4) члена жилищного кооператива с момента предоставления жилого помещения жилищным кооперативом;

5) собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение (ч. 2 ст. 153 ГК РФ).

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 управомоченные ими лица (ч. 3 ст. 153 ГК РФ).

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя:

1) плату за пользование жилым помещением (плату за наем);

2) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;
3) плату за коммунальные услуги (ч. 1 ст. 154 ЖК РФ).

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

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

2) плату за коммунальные услуги (ч. 2 ст. 154 ЖК РФ).

Собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности (ч. 3 ст. 154 ЖК РФ).

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) (ч. 4 ст. 154 ЖК РФ).

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом (ст. 155 ЖК РФ).

Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда вносят плату за пользование жилым помещением (плату за наем) наймодателю этого жилого помещения (ч. 3 ст. 155 ЖК РФ).

Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме, управление которым осуществляется юридическим лицом независимо от организационно-правовой формы или индивидуальным предпринимателем, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги этой управляющей организации. Если размер вносимой нанимателем жилого помещения платы меньше, чем размер платы, установленный договором управления, оставшаяся часть платы вносится наймодателем этого жилого помещения в согласованном с управляющей организацией порядке (ч. 4 ст. 155 ЖК РФ).

Члены товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, созданного в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральным законом о таком кооперативе, вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления товарищества собственников жилья, органами управления жилищного кооператива или органами управления иного специализированного потребительского кооператива (ч. 5 ст. 155 ЖК РФ).

Не являющиеся членами товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива собственники помещений в многоквартирном доме, в котором созданы товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (ч. 6 ст. 155 ЖК РФ).

Собственники помещений в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив и управление которым осуществляется управляющей организацией, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят этой управляющей организации (ч. 7 ст. 155 ЖК РФ).

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 (ч. 8 ст. 155 ЖК РФ).

Собственники жилых домов оплачивают услуги и работы по их содержанию и ремонту, а также вносят плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности (ч. 9 ст. 155 ЖК РФ).

Собственники помещений в многоквартирном доме оплачивают услуги и работы по содержанию и ремонту этих помещений в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности (ч. 10 ст. 155 ЖК РФ).

Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством РФ (ч. 11 ст. 155 ЖК РФ).

Плата за коммунальные услуги, предоставляемые временным жильцам, вносится нанимателем жилого помещения в соответствии с дополнительным соглашением с наймодателем, заключенным на срок проживания временных жильцов (ч. 12 ст. 155 ЖК РФ).

Наймодатель, управляющая организация обязаны информировать в письменной форме соответственно нанимателей жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов и собственников жилых помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере, если иной срок не установлен договором управления (ч. 13 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 РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Увеличение установленного в настоящей части размера пеней не допускается (ч. 14 ст. 155 ЖК РФ).

Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства (ст. 156 ЖК РФ).

Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда определяется исходя из занимаемой общей площади (в отдельных комнатах в общежитиях – исходя из площади этих комнат) жилого помещения (ч. 2 ст. 156 ЖК РФ).

Размеры платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, устанавливаются органами местного самоуправления (в субъектах РФ – городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге – органом государственной власти соответствующего субъекта РФ) (ч. 3 ст. 156 ЖК РФ).

Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) государственного или муниципального жилищного фонда устанавливается в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома (ч. 4 ст. 156 ЖК РФ).

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 (ч. 5 ст. 156 ЖК РФ).

Размер обязательных платежей и (или) взносов членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется органами управления товарищества собственников жилья, органами управления жилищного кооператива или органами управления иного специализированного потребительского кооператива в соответствии с уставом товарищества собственников жилья, уставом жилищного кооператива или уставом иного специализированного потребительского кооператива (ч. 8 ст. 156 ЖК РФ).

Граждане, признанные в установленном ЖК РФ порядке малоимущими гражданами и занимающие жилые помещения по договорам социального найма, освобождаются от внесения платы за пользование жилым помещением (платы за наем) (ч. 9 ст. 156 ЖК РФ).

Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правительством РФ (ч. 10 ст. 156 ЖК РФ).

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления (в субъектах РФ – городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге – органом государственной власти соответствующего субъекта РФ), за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению и газоснабжению, утверждаемых органами государственной власти субъектов РФ в порядке, установленном Правительством РФ. Правила предоставления коммунальных услуг гражданам устанавливаются Правительством РФ (ч. 1 ст. 157 ЖК РФ).

Размер платы за коммунальные услуги, предусмотренные ч. 4 ст. 154 ЖК РФ, рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления (в субъектах РФ – городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге – органом государственной власти соответствующего субъекта РФ) в порядке, установленном федеральным законом (ч. 2 ст. 157 ЖК РФ).

Изменение формы собственности на жилое помещение, оснований пользования жилым помещением, образование или ликвидация товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги (ч. 3 ст. 157 ЖК РФ).

При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством РФ (ч. 4 ст. 157 ЖК РФ).

Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения (ч. 1 ст. 158 ЖК РФ).

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта (ч. 2 ст. 158 ЖК РФ).

Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома (ч. 3 ст. 158 ЖК РФ).

Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решения об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления (в субъектах РФ – городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге – органом государственной власти соответствующего субъекта РФ) (ч. 4 ст. 158 ЖК РФ).

Субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг предоставляются гражданам в случае, если их расходы на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, рассчитанные исходя из размера регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, и размера регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг, устанавливаемого по правилам ч. 6 ст. 159 ЖК РФ, превышают величину, соответствующую максимально допустимой доле расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи. Размеры региональных стандартов нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, стоимости жилищно-коммунальных услуг и максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи устанавливаются субъектом РФ. Для семей со среднедушевым доходом ниже установленного прожиточного минимума максимально допустимая доля расходов уменьшается в соответствии с поправочным коэффициентом, равным отношению среднедушевого дохода семьи к прожиточному минимуму (ч. 1 ст. 159 ЖК РФ).

Право на субсидии имеют граждане:

1) пользователи жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

2) наниматели по договорам найма жилых помещений частного жилищного фонда;

3) члены жилищных кооперативов;

4) собственники жилых помещений (ч. 2 ст. 159 ЖК РФ).

Субсидии предоставляются гражданам при отсутствии у них задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг или при заключении и (или) выполнении гражданами соглашений по ее погашению (ч. 5 ст. 159 ЖК РФ).

При определении прав граждан, проживающих в жилых помещениях любой формы собственности, на субсидии и расчете их размеров применяются региональные стандарты нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, стоимости жилищно-коммунальных услуг и максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи. Размер регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг устанавливается исходя из цен, тарифов и нормативов, используемых для расчета платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги для нанимателей по договорам социального найма, проживающих в жилых помещениях, расположенных в домах, уровень благоустройства, конструктивные и технические параметры которых соответствуют средним условиям в муниципальном образовании (ч. 6 ст. 159 ЖК РФ).

Порядок определения размера субсидий и порядок их предоставления, перечень прилагаемых к заявлению документов, условия приостановки и прекращения предоставления субсидий, порядок определения состава семьи получателя субсидии и исчисления совокупного дохода такой семьи, а также особенности предоставления субсидий отдельным категориям граждан устанавливаются Правительством РФ (ч. 7 ст. 159 ЖК РФ).

Финансирование расходов на предоставление субсидий осуществляется из местных бюджетов за счет субвенций, предоставляемых местным бюджетам из бюджетов субъектов РФ, а для городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга – из бюджетов данных субъектов РФ. Субъектам РФ на цели, указанные в ч. 8. ст. 159 ЖК РФ, из федерального бюджета может передаваться финансовая помощь, рассчитанная исходя из федеральных стандартов, устанавливаемых Правительством РФ (ч. 8 ст. 159 ЖК РФ).

Порядок финансирования расходов на обеспечение предоставления субсидий, а также порядок финансирования расходов на предоставление субсидий гражданам, проходящим военную службу и проживающим в закрытых военных городках, устанавливается Правительством РФ (ч. 9 ст. 159 ЖК РФ).

Размер субвенции из бюджета субъекта РФ рассчитывается исходя из статистической информации о распределении населения муниципального образования относительно уровней среднедушевых доходов и из региональных стандартов:

1) нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий;

2) стоимости жилищно-коммунальных услуг, дифференцированной по муниципальным образованиям;

3) максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи (ч. 10 ст. 159 ЖК РФ).

Орган местного самоуправления при расчете субсидий вправе применять отличные от установленных региональных стандартов стандарты нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, стоимости жилищно-коммунальных услуг и максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи, если это улучшает положение граждан, получающих такие субсидии. Дополнительные расходы на предоставление указанных в настоящей части субсидий финансируются за счет средств местного бюджета (ч. 11 ст. 159 ЖК РФ).

Субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг не предоставляются иностранным гражданам, если международными договорами РФ не предусмотрено иное (ч. 11 ст. 159 ЖК РФ).

Отдельным категориям граждан в порядке и на условиях, которые установлены федеральными законами, законами субъектов РФ и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, могут предоставляться компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг за счет средств соответствующих бюджетов (ч. 1 ст. 160 ЖК РФ).

Компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг включаются в совокупный доход семьи при расчете субсидий (ч. 2 ст. 160 ЖК РФ).

ЛЕКЦИЯ № 12. ЖИЛИЩНОЕ СТРАХОВАНИЕ

Жилищное страхование – это совокупность видов страхования, предусматривающих осуществление частичной или полной компенсации ущерба (вреда), нанесенного имущественным интересам физического или юридического лица, связанным с владением, пользованием и распоряжением жилищным фондом, вследствие его повреждения, уничтожения или утраты, а также в случае причинения вреда третьими лицами.

Жилищное страхование – это финансовая гарантия, которая позволяет обществу компенсировать ущерб, возникающий вследствие случайных событий, наносящих урон населению и государству. Оно подразделяется на следующие виды:

1) страхование жилого помещения его собственником;
2) страхование жилого помещения нанимателем;
3) страхование ответственности перед третьими лицами;
4) страхование гражданской ответственности арендаторов;
5) страхование ответственности перед третьими лицами при перепланировке квартиры;
6) страхование ответственности коммунальных предприятий за ущерб перед третьими лицами;
7) ипотечное страхование;
8) титульное страхование;
9) страхование имущества товарищества собственников жилья;
10) страхование профессиональной ответственности риелторов;
11) страхование жилых помещений в домах-памятниках.

Некоторые виды жилищного страхования могут содержать также элементы личного страхования.

Социальная роль жилищного страхования заключается в том, что оно обеспечивает стабильность в обществе, гарантируя гражданам возмещение ущерба при повреждении или утрате жилья, создавая защищенность человека.

Жилищное страхование следует рассматривать как комплексное страхование, включающее объекты имущественного страхования и страхование ответственности.

Целью проведения страхования является обеспечение страхователям гарантий возмещения потерь, связанных с повреждением, уничтожением жилого помещения в результате страхового события.

Страхователем жилого помещения, которое находится в общей (совместной или долевой) собственности физических лиц, может являться по соглашению всех участников собственности только один из собственников. В собственности каждого из участников может находиться только одно жилое помещение.

Не принимаются на страхование жилые помещения:

1) находящиеся в аварийном состоянии или расположенные в находящихся в аварийном состоянии домах (строениях);
2) расположенные в домах (строениях), имеющих физический износ свыше 55 %;
3) расположенные в домах (строениях), подлежащих сносу или переоборудованию в нежилые;
4) на которые обращено взыскание по обязательствам;
5) расположенные в домах (строениях), подлежащих отчуждению в связи с изъятием земельного участка;
6) подлежащие конфискации;
7) расположенные в зонах, которым угрожают стихийные бедствия, с момента объявления о такой угрозе или составления соответствующего документа, подтверждающего факт угрозы.