

**ИНСТИТУТ СОЦИАЛЬНЫХ И ГУМАНИТАРНЫХ ЗНАНИЙ  
ЮРИДИЧЕСКИЙ ФАКУЛЬТЕТ  
КАФЕДРА ГРАЖДАНСКОГО И ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОГО ПРАВА**



**0110.03.01**

**Миннеханова С.Х.**

# **ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО**

**УЧЕБНОЕ ПОСОБИЕ  
для студентов юридического факультета**

*4-е издание, пересмотренное*



**УДК 347**  
**ББК 67**  
**М62**

**Рецензенты:**

**М.М. Галимов** — к.ю.н., профессор Института социальных и гуманитарных знаний,

**И.А. Биктагиров** — директор филиала Академии труда и социальных отношений, доцент.

**Миннеханова С.Х.**

**М62** Жилищное право: Учебное пособие для студентов юридического факультета / Миннеханова С.Х. — 4-е изд., пересмотр. — Казань: Изд-во «Юниверсум», 2012. — 106 с.

Предлагаемое учебное пособие разработано на основании действующих федеральных законов Российской Федерации, её субъектов и инструкций муниципальных образований. Содержанием учебного материала явились основные принципы реализации конституционного права граждан на жилище, способы правового регулирования жилищных отношений при регистрации различных форм собственности и виды использования недвижимости в жилищной сфере.

Данное пособие призвано оказывать практическую помощь преподавателям и студентам юридического факультета Института, имеет целью расширение полученных студентами знаний в области гражданско-правового регулирования отношений в сфере жилищных вопросов.

**УДК 347**  
**ББК 67**

© Миннеханова С.Х., 2010  
© Институт социальных и гуманитарных знаний, 2012  
© Оформление. Издательство «Юниверсум», 2012

## СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	4
Рабочая программа.....	6
Краткий курс лекций.....	12
Планы семинарских занятий.....	83
Самостоятельная работа.....	89
Контроль.....	97
Литература.....	103

## ВВЕДЕНИЕ

Предлагаемое учебное пособие разработано на основании действующих федеральных законов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и инструкций муниципальных образований. Содержанием данного учебного материала явились основные принципы реализации конституционного права граждан на жилище, в свете вступления в силу Жилищного кодекса Российской Федерации, а также способы правового регулирования жилищных отношений при регистрации различных форм собственности и виды использования недвижимости в жилищной сфере.

Жилищное право, как совокупность правовых норм, регулирует отношения по поводу использования и эксплуатации жилищного фонда. Как комплексная отрасль права, содержит в себе (объединяет) правовые нормы различных отраслей гражданского, административного, земельного и уголовного права.

Данное учебное пособие, призванное оказывать практическую помощь преподавателям и студентам юридического факультета Института, имеет **цель** — расширение полученных студентами знаний в области гражданско-правового регулирования отношений в сфере жилищных вопросов.

Курс предусматривает изучение специфики жилищного фонда и развития рынка жилья, основанное на нормах Жилищного кодекса России. **Задача** курса: научить студента проводить сравнительный анализ действующих нормативных актов, выявление полноты изменений и самостоятельное пользование материалами судебной практики по гражданским делам в свете установления гражданских правоотношений в сфере жилищного права.

Для изучения курса студентам рекомендуются учебники, иные учебные пособия и комментарии, сборники нормативных актов, постановлений Пленумов ВС и ВАС РФ, а также мнения ученых-цивилистов в вопросах улучшения ситуации нормативно-правового регулирования рынка жилья.

### **Изучив курс студент должен знать:**

- методы регулирования рынка жилья в Российской Федерации;
- взаимодействие жилищного права с другими отраслями права;
- основания возникновения института права собственности и жилищных правоотношений в результате права владения и пользования объектом недвижимости государственного и муниципального жилищного фонда;
- регулирование вопросов обеспечения граждан жилыми помещениями и порядок предоставления жилых помещений из государственного и муниципального жилищного фонда Российской Федерации и Республики Татарстан;
- отношения по управлению, эксплуатации, строительства и финансирования строительства объектов жилищного фонда;
- государственное управление в сфере жилищно-коммунального хозяйства и государственный учет жилищного фонда;
- государственный контроль за использованием жилого фонда
- и основания пользования жилыми помещениями (наем).

**Изучив курс студент должен уметь:**

- отличать юридическую природу и основы гражданско-правового регулирования в сфере вопросов жилья жилищного и гражданского права;
- уметь различать формы жилищного фонда, их применение и обоснованность регулирования;
- законодательно обосновывать права и обязанности сторон в вопросах владения, пользования и распоряжения объектами недвижимости (права собственников, нанимателей, поднанимателей, временных жильцов, сособственников, членов семьи собственников и т.д.);
- понимать и разъяснять процедуру перевода прав на недвижимое имущество и момент возникновения этих прав по основаниям договора;
- участвовать в ролевых играх по решению поставленных задач по предложенной теме (ситуации) — спор по разделу недвижимого имущества по институту социального найма и права собственности.

**При изучении данной дисциплины и работе с учебным пособием студент должен уметь пользоваться:**

- Жилищным кодексом Российской Федерации, вступившим в силу 1 марта 2005 г. на отношения, возникшие после вступления его в силу за указанными исключениями;
- применять в вопросах регулирования жилищного фонда на территории Российской Федерации вступивший в силу Градостроительный кодекс от 30 декабря 2004 года (принят Госдумой РФ 22 декабря 2004 г.);
- пользоваться Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (Российская газета от 31.12.2004 г. — вступил в силу по истечении трех месяцев после дня его опубликования — с 1 апреля 2005 г.);
- при изучении дисциплины применять приведенные выше законодательные изменения и изменения в законодательных нормах, приведенных в конце пособия.

## **РАБОЧАЯ ПРОГРАММА**

### *Методические указания*

В настоящем пособии содержатся источники и принципы жилищного права, а также законодательное регулирование целевого использования жилищного фонда. Приведенные в пособии материалы соответствуют учебному курсу по Гражданскому праву.

Учебное пособие является наиболее полным и информативным изложением положений действующего жилищного законодательства, включая вновь принятые нормативные акты.

Пособие позволит студенту уловить общее направление изменений, происходящих в таком важном блоке законодательства, как жилищное право, сформировать собственную позицию по отношению к правовой реформе, проводимой в данной сфере.

Курс указывает на сложную процедуру государственного контроля за предоставлением жилого помещения, его обслуживанием, использованием и оплатой за предоставляемые услуги. Уделяется внимание порядку учета и оценки объектов жилищного фонда государства и порядок их предоставления в качестве улучшения жилищных условий и дальнейшее использование в качестве нанимателей и (или) собственников объектов недвижимости.

## **Раздел I. ПОНЯТИЕ, ПРЕДМЕТ И МЕТОД ЖИЛИЩНОГО ПРАВА**

### **Тема 1. Жилищная политика в Российской Федерации.**

#### **Конституционные права граждан на приобретение жилых помещений**

Жилищная реформа, создание рынка жилья являются одним из важнейших этапов перехода к новым экономическим условиям жизни; от успешного решения этой проблемы во многом зависит стабильность всего общества, так как согласие, материальное благополучие населения зачастую определяются уровнем жизненных условий, в которых находится семья, отдельные граждане.

Данная тема как начало изучения курса жилищное право нацелена на раскрытие: жилищной реформы; государственной жилищной политики обеспечения граждан жильем; развитию частной собственности и права постоянного (бессрочного) пользования объектами недвижимости.

Жилищное право — комплексная отрасль права, взаимодействующее с другими отраслями права (гражданским правом, административным, уголовным, земельным, налоговым и др.).

Жилищное право рассматривает жилищные правоотношения и основания их возникновения; доступность пользования жилищным фондом; классификацию источников жилищного права (по вертикали; по предмету; по направленности и др.).

## **Тема 2. Финансирование жилищной политики**

Разработка и внедрение внебюджетных форм инвестирования жилищной сферы. Порядок предоставления гражданам Российской Федерации, нуждающимся в улучшении жилищных условий, безвозмездных субсидий на строительство или приобретение жилья. Использование жилищных кредитов. Выпуск и обращение жилищных сертификатов и права на их получение.

## **Раздел II. ГОСУДАРСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА**

### **Тема 3. Государственное управление в жилищной сфере**

Реформирование института ЖКХ. Ценовая политика оплаты коммунальных услуг и предоставление субсидий на покрытие расходной части оплаты коммунальных услуг отдельной категорией граждан.

Деятельность уполномоченных органов государственной и муниципальной власти. Задачи центрального органа управления жилищно-коммунальным хозяйством в Российской Федерации и в Республике Татарстан. Жилищные органы управления. Низовые органы управления (ЖЭО), их права и обязанности.

### **Тема 4. Государственный учет жилищного фонда**

Государственный учет — одна из форм государственного управления жилищным хозяйством. Единая система государственного учета жилищного фонда. Задачи государственного учета: технический (оперативный) учет; официальный статистический учет; бухгалтерский учет.

Систематизированные государственные и муниципальные органы технической инвентаризации — унитарные предприятия, службы, управления или бюро (бюро технической инвентаризации — БТИ).

Государственный учет жилищного фонда и его отличительные признаки государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

### **Тема 5. Государственный контроль за правилами пользования жилищным фондом**

Правила пользования жилищным фондом, порядок его распределения и предоставления в пользование, а также приобретение в собственность.

Контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда. Права и обязанности жилищных инспекторов.

Основания возникновения прав на пользование жилыми помещениями: договор социального найма; договор коммерческого найма; приобретение жилья в собственность по сделкам; приобретение права собственности на жилье в силу судебного акта; приобретение права собственности на жилье в результате членства в ЖСК или ЖК.

## **Тема 6. Основания и порядок признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий**

Нормативно-правовое регулирование оснований признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий. Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий. Условие принятия на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Снятие с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий. Запрет на снятие с учета граждан, признанных ранее нуждающимися в улучшении жилищных условий. Право граждан на постановку на учет в качестве нуждающихся.

Порядок предоставления гражданам жилых помещений. Граждане, имеющие право на первоочередное и внеочередное предоставление жилых помещений.

Порядок регулирования норм жилой площади. Санитарная норма жилой площади; общая площадь; дополнительная площадь.

## **Раздел III. ГОСУДАРСТВЕННЫЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД**

### **Тема 7. Порядок предоставления жилого помещения в наем**

Обязательство по сдаче жилой площади в наем. Договор найма на жилое помещение. Порядок заключения и форма договора найма. Два вида найма жилого помещения и их различия.

Бронирование жилого помещения. Права и обязанности сторон по договору социального найма. Изменение договора социального найма. Расторжение договора социального найма.

Сохранение жилого помещения за временно отсутствующими гражданами.

Выселение из жилых помещений. Заселение освободившихся комнат в квартире.

Общежития. Служебные жилые помещения. Жилые помещения специального и маневренного фонда.

### **Тема 8. Институт частной собственности.**

#### **Основания возникновения и порядок регулирования**

Возникновение частной собственности. Первые собственники на рынке жилья. Появление ЖК и ЖСК. Статус и порядок вступления в члены ЖК и ЖСК.

Возникновение права собственности в ЖК и ЖСК и порядок государственной регистрации прав. Права и обязанности нанимателей и членов семьи собственника (пайщика) в ЖК и ЖСК.

Права наследников члена-пайщика ЖСК на вступление в члены ЖСК; возникновение права владения и пользования, и последующего права собственности.

Товарищество собственников жилья и его статус как некоммерческой организации. Перерегистрация ЖСК в ТСЖ.



## **Тема 9. Приватизация жилищного фонда**

Федеральный закон «О приватизации жилфонда в РФ» (1991 г.) и закон РТ «О приватизации жилфонда в РТ» (1993 г.). Правила действия федерального закона на территории Республики Татарстан.

Понятие и принципы приватизации. Права граждан на приватизацию принадлежащих им жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда.

Положение о порядке заключения и условиях приватизации объектов недвижимости. Порядок оформления права собственности на основании заявления на приватизацию принадлежащего объекта недвижимости по социальному найму.

Правила наследования приватизированной квартиры.

Понятие и признаки расприватизации (деприватизации). Восстановление прав на бесплатную приватизацию гражданам Российской Федерации.

Правила приватизации государственной собственности (разгосударствление путем перевода в частную собственность).

## **Тема 10. Договор коммерческого найма и его признаки**

Договор коммерческого найма как один из признаков самостоятельного владения, пользования и распоряжения принадлежащим на праве собственности объектом недвижимости (квартирой). Стороны договора коммерческого найма. Юридически-правовая природа договора коммерческого найма.

Объект договора коммерческого найма. Пригодность жилого помещения по договору найма. Отличительные признаки социального и коммерческого найма.

Порядок заключения. Сроки и принципы расторжения договора коммерческого найма.

Права и обязанности сторон по договору коммерческого найма. Порядок выселения (одностороннего расторжения договора) и вселения поднаимателей и временных жильцов.

## **Тема 11. Управление жилищным фондом собственниками жилья**

Самостоятельное управление жилищным фондом (многоквартирным домом) собственниками имущества.

Правовая природа ТСЖ и порядок образования. Организационно-правовой статус ТСЖ. Учредительные документы. Права и обязанности членов-собственников ТСЖ.

Имущество ТСЖ. Порядок пользования и передачи владения местами общего пользования ТСЖ.

Управление ТСЖ, состав и количество голосов для вынесения решений ТСЖ.

## **Раздел IV. РЫНОК ЖИЛЬЯ**

### **Тема 12. Жилая площадь в условиях рыночных отношений**

Реализация жилой площади как санитарной нормы, необходимой для полноправного проживания граждан. Порядок и условия расчета жилой площади. Методика расчета стоимости квадратного метра общей площади.

Долевое участие в строительстве и выкупа жилой площади.

Реализация жилой площади комнат в коммунальной квартире.

Выделение жилой площади по институту ветхости (моральному износу) и т.д.

Понятие маневренного фонда и правила его использования и предназначения (права беженцев и вынужденных переселенцев).

### **Тема 13. Прекращение права собственности и прав найма на жилое помещение**

Обращение взыскания на жилое помещение по обязательствам собственника или нанимателя. Изъятие бесхозно содержимого жилого помещения. Реквизиция. Конфискация. Национализация.

Статус специализированных организаций по торговле (аукцион) изъятым имуществом по требованию судебных приставов-исполнителей.

Изъятие (отчуждение) жилого помещения в связи с изъятием земельного участка для государственных и муниципальных нужд без прекращения права собственности на жилой дом.

Определение выкупной цены отчуждаемого имущества и компенсационные формы изъятия земельного участка и строения на нем.

Лишения права пользования объектом недвижимости по социальному найму с правом предоставления другого благоустроенного жилого помещения и выселение без предоставления благоустроенного жилого помещения.

## **Раздел V. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОБЯЗАННОСТЕЙ ПО ОБСЛУЖИВАНИЮ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА**

### **Тема 14. Налоговое регулирование в жилищной сфере**

Общие принципы построения налоговой системы Российской Федерации, виды налогов, права и обязанности налогоплательщиков и т.д.

Налоговые льготы в целях развития и стимулирования жилищного строительства (гражданам, осуществляющим строительство; юридическим лицам, оказывающим помощь работникам в жилищном строительстве; льготы на инвестирование в строительство).

Основные налоги в жилищной сфере: налог на имущество (жилое помещение) с физических лиц; налог на имущество (недвижимость) с юридических лиц; налог с имущества (жилого помещения), переходящего в порядке наследования или дарения.

## **Тема 15. Обеспечение сохранности и ответственность за пользование жилищным фондом**

Сохранность жилищного фонда и повышение его благоустройства государственными и общественными органами, предприятиями, учреждениями, организациями, должностными и физическими (гражданами) лицами. Обязанности по своевременному ремонту и целевой эксплуатации жилищного фонда. Бережное отношение к санитарно-техническому и иному оборудованию.

Разрешение жилищных споров: споры о выселении; о выдаче ордера; требования о принудительном обмене.

Ответственность за нарушение жилищного законодательства: нарушение порядка постановки на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий; нарушение правил пользования жилыми помещениями; порча, разрушение, самовольное переустройство и перепланировка.

Возникновение и порядок наступления ответственности; уголовная ответственность и гражданско-правовая ответственность.

## **Тема 16. Законодательное регулирование правил участия граждан в долевом строительстве**

Действие Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ. Анализ судебной практики по делам, связанным с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц в строительство жилых и нежилых домов. Необходимость введения в российское гражданское законодательство специальных правил о договорах, в рамках которых граждане и юридические лица инвестируют свои денежные средства в строительство в целях получения в свою собственность квартир и нежилых помещений в построенных зданиях.

Юридическая природа договора о долевом участии в строительстве. Исполнение обязательств по договору с момента ввода здания в эксплуатацию, а не с момента строительства самого объекта. Признаки договора долевого участия граждан в строительстве многоквартирных домов. Порядок заключения и государственной регистрации.

## **Тема 17. Проблемы реализации права граждан Российской Федерации на жилище**

Совершенные правовые механизмы, экономические условия как одна из форм реализации гражданами прав на жилище.

Главное направление и условие жилищной реформы — создание необходимой законодательной и нормативно-правовой базы, соответствующей как рыночным принципам реализации права граждан на жилище, так и принципиальным положениям Конституции РФ о праве граждан на жилище и долгосрочной государственной жилищной политике.

Сокращение объемов строительства государственного и муниципального жилья, приватизация большей части жилищного фонда.

## КРАТКИЙ КУРС ЛЕКЦИЙ

### Тема 1. Жилищная политика в Российской Федерации. Конституционные права граждан на приобретение жилых помещений

В Советском Союзе жилищная политика финансировалась по остаточному принципу, и в результате предложение жилья всегда многократно отставало от потребностей граждан в неприхотливых жилищных условиях. А в странах Запада и в США ничто не препятствовало балансу между спросом и предложением, что естественным образом требовало ипотеки как стимулятора потребительского спроса на жильё различного качества и адекватного ему роста объёмов жилищного строительства, например:

1. В современном жилищном фонде России сохранилось лишь порядка 10% городского жилья, построенного до «хрущевизации страны». После 1991 г. построено порядка 10% городского жилищного фонда. Таким образом, порядка 80% городского жилья было построено в период власти Хрущёва и Брежнева. Причём, качество этого жилья изначально было невысоким и срок его эксплуатации рассчитывался на период порядка 25 лет. На сегодняшний день фактически весь «хрущевско-брежневский» жилищный фонд следует считать ветхим! А значит, требующим замещения в ближайшие годы.

2. Сельское домостроение традиционно отличается примитивизмом социальных благ. До сих пор обеспечено современным и комфортным водоснабжением, канализацией и отоплением не более 15% сельского жилого фонда.

3. В капиталистическом хозяйстве всё большее значение приобретает трудовая миграция, нуждающаяся в арендном жилье.

4. Социальные обременения строительства не решают проблему сокращения очередей малоимущих граждан на жильё, хуже того, способствуют удорожанию жилья на рынке и его ещё меньшей доступности для среднего класса, даже при помощи ипотечного кредитования.

5. Налицо дефицит подготовленных под строительство площадей и отсутствие представлений как застройщиков, так и властей всех уровней о тенденциях развития населённых пунктов.

Новая жилищная политика Российской Федерации, подлежащая реализации в рамках Национального проекта «Доступное и комфортное жильё — гражданам России», должна быть нацелена на опережающие темпы роста объёмов и качества жилищного строительства по сравнению с темпами развития механизмов ипотечного кредитования, а также ориентироваться на развитие рынка арендного жилья.

Глобальными задачами новой Жилищной политики на 25 лет должны стать:

1) удвоение жилищного фонда Российской Федерации (современный жилищный фонд — 2,85 млрд. кв.м. общей площади) с условием замещения и реконструкции за этот период не менее 70% существующего жилищного фонда.

Для этого за пять лет необходимо выйти на годовой объём строительства и реконструкции жилья порядка 90 млн. кв.м.;

2) увеличение средней обеспеченности жильём граждан до 40 кв.м. на человека (сейчас — 19,7 кв.м. на человека).

Темпы роста объёмов жилищного строительства не могут обеспечить даже простого воспроизводства жилищного фонда Российской Федерации в ближайшие 10–15 лет.

Современные способы формирования, обеспечения коммунальной инфраструктурой и выделения площадок под строительство жилья и социально-сервисной инфраструктуры препятствуют росту объёмов жилищного строительства.

Применяемые в подавляющем большинстве случаев технологии строительства и организации прилегающего к жилью пространства не удовлетворяют перспективным требованиям по себестоимости, скорости возведения и обустройства, энергосбережению, эргономике и экологической безопасности.

Следует признать, что несмотря на некоторые положительные тенденции, ситуация на жилищном рынке Российской Федерации остаётся катастрофической. Требуется государственные меры революционного характера, призванные комплексно изменить правовое, регулирующее, научно-технологическое и социальное обеспечение жилищного рынка во всех его аспектах.

В Российской Федерации в качестве социального стандарта приняты нормы проживания в городской квартире, обеспечивающие, по сути, минимизацию государственных обязательств перед очередниками. Эти нормы продолжают генерировать медленно затухающие государственные программы жилищного строительства, засоряющие наши города убогим «благоустроенным» жильём.

Необходимо принять новые стандарты жилищных условий, отвечающие тенденциям изменения требований граждан к качеству жилья, роста покупательной способности и близкие к социальным стандартам жизни граждан развитых стран.

К перспективным Стандартам следует отнести не только площадь на одного члена семьи (ныне 18 кв.м.), обеспеченность жилья водоснабжением и канализацией, но и ряд других, связанных с ростом доступности ряда социальных и материальных благ для большинства населения страны.

В качестве варианта можно предложить Стандарт (минимальные требования), относимый только к вновь возводимому жилью, подлежащему продаже:

- не менее 25 кв.м. общей площади жилья на человека;
- не менее 2 парковочных (гаражных) мест на среднюю семью 3,2 человека.

Регулирование Стандартов жилья, строящегося с целью последующей сдачи в аренду, должно осуществляться на основе специального законодательства.

Строительная стратегия должна основываться на планах развития городов и иных населённых пунктов. Следует констатировать, что генеральное планирование развития городов и населённых пунктов либо игнорируется, либо осуществляется на ставших ретроспективными представлениях об обустройстве территорий в условиях урбанизации середины XX века. Таким образом, даже

относительно недавно обновлённые генеральные планы, как правило, бесперспективны.

Необходимы следующие оперативные меры по пересмотру условий планирования обустройства территорий:

1) Создание Федерального научного центра генерального планирования территорий (ФЦГП), к компетенции которого отнести:

– разработку и регулярное научное обновление Проектов: «Мегаполис»; «Город»; «Поселение»; «Городской дом», «Технополис», утверждение которых должно определять жёсткие рамки генерального планирования городов и населённых пунктов;

– экспертизу Генеральных планов городов численностью не менее 100 тыс. человек и контроль за качеством региональной экспертизы Генеральных планов населённых пунктов с меньшей численностью населения;

– разработку Генеральных планов новых городов, технополисов и территорий особых экономических зон федерального значения.

2) Принятие федерального закона «О регламентации Генерального планирования развития городов и населённых пунктов», который должен установить жёсткий регламент обновления Генеральных планов.

3) Разработка правил присоединения свободных территорий, прилегающих к городам, но не принадлежащих этим муниципальным образованиям, в случаях, если возникают препятствия развитию городов в рамках устанавливаемых ФЦГП принципов планирования.

4) Состояние транспортных сетей и коммунальной инфраструктуры городов Российской Федерации не позволяет в существующих границах обеспечить требуемые темпы строительства жилья и социальной инфраструктуры, что обуславливает целесообразность введения в Жилищную политику и принципы генерального планирования понятия «сдвоенный город», сутью которого является вынесение административно-офисных центров на вновь застраиваемую (по новым Стандартам и принципам планирования) территорию, вокруг которой отстраивается новый жилищный фонд с постепенным замещением недвижимости, транспортных и коммунальных сетей в «старом» городе — культурно-промышленном центре. В общем-то, эта практика применялась и в Советском Союзе, где понятие «старый город» стало общераспространённым.

Для обеспечения необходимых темпов роста объёмов жилищного строительства Государство обязано запустить механизмы поточного производства жилья, отвечающего новым стандартам жилищных условий и охватывающего покупательный спрос среднего класса и субсидируемых государством социальных категорий граждан.

С этой целью предлагается:

1) Объявить Государственный заказ на технологии, составляющие основу программы «Народный Дом»:

– массового производства многоквартирных домов малой и средней этажности (от 2 до 10 этажей) на условиях мобильности производственно-строительных комплексов, размещаемых в непосредственной близости к строительным площадкам на период строительства;

– поточного производства типовых комплектующих для массовой скоростной сборки и установки индивидуальных домов различных модификаций с возможностью их последующей реконструкции и вторичного обращения комплектующих на рынке;

– локальной коммунальной инфраструктуры, обеспечивающей энергосбережение, долговечность сетей и глубокую переработку всех видов отходов от жизнедеятельности граждан.

2) Победителям отборочного этапа конкурса (не менее 5-ти по каждой номинации) обеспечить целевое бюджетное финансирование проектных и экспериментальных работ.

3) Победителям конкурса (не менее 2-х по каждой номинации) обеспечить налоговый кредит, государственные гарантии по кредитным обязательствам в сумме, сопоставимой с государственными гарантиями, предоставляемыми АИЖК, льготные условия лизинга оборудования на период не менее 5-ти лет на внедрение технологий в массовое производство, подготовку специалистов и отладку систем логистики и сбыта.

4) Обеспечить широкое общественное обсуждение проектов и анализ потребительских качеств предлагаемого к массовому строительству жилья.

Целями программы «Народный Дом» должны стать:

– производство порядка 50% жилья по технологиям, принятым программой;

– уменьшение себестоимости строительства жилья за счёт массовости его производства;

– координация объёмов производства этой категории жилья с объёмами предложения жилищных (на этапе строительства) и ипотечных кредитов и займов, а также государственных субсидий, предоставляемых покупателям такого жилья;

– уменьшение доли цемента и непереработанной древесины в общем объёме строительных материалов в строящемся по программе жилье;

– развитие производства перспективных строительных материалов и уменьшение их стоимости за счёт массового применения в строительстве;

– формирование национального сегмента глубокой и высокотехнологичной переработки сырья в строительной отрасли и отходов от жизнедеятельности граждан.

Для комплексной подготовки строительных площадок к возведению жилья и социальной инфраструктуры необходимо обособить деятельность по строительству коммунальной инфраструктуры (коммуникаций, подстанций, дорог и т.п.) на территориях жилищной застройки путём формирования на основе открытых торгов частно-государственных концессий по обустройству коммунальной инфраструктуры (инфраструктурных концессий) с последующей продажей обустроенных строительных площадок застройщикам.

Предлагается формировать инфраструктурные концессии на открытых торгах, причём вырученные государством от продажи земельного участка средства превращать в государственную часть капитала концессий. В условиях

торгов может быть предусмотрено дополнительное государственное участие в концессиях. По завершении деятельности концессии по обустройству конкретной площадки, выручка от её продажи застройщикам на открытых торгах распределяется между участниками.

В строительном секторе катастрофически не хватает заёмных финансовых ресурсов, стоимость и механизм привлечения которых неконкурентоспособны с механизмом привлечения средств дольщиков. Главной причиной недостаточности кредитных ресурсов остаётся отсутствие надёжного обеспечения (в т.ч. залогового) кредитов. Поэтому государство должно создавать условия для укрупнения застройщиков, увеличения их капитализации, собственных и заёмных оборотных средств, используемых на строительство жилья «под ключ».

Предлагается:

1) Сохранить государственное лицензирование строительной деятельности. При выдаче лицензий требовать от застройщиков наличия уставного капитала не менее 100 млн. рублей (средняя себестоимость строительства двух сто-квартирных домов);

2) Стимулировать развитие саморегулируемых организаций и обществ взаимного страхования строительных и финансовых рисков в строительной отрасли и на рынке жилья;

3) Разработать государственную программу льготного лизинга и таможенных льгот на ввоз строительной техники и оборудования;

4) Завершить законодательное урегулирование правил продажи и ипотеки земли.

Принятие ФЗ «Об участии граждан в долевом строительстве жилья», даже после урегулировании имеющихся в нём недоразумений, не разрешает двух проблем:

а) в случае дефолта застройщика права гражданина на строящееся жильё остаются слабо защищёнными;

б) закон не защищает права дольщиков — юридических лиц и коллективных инвесторов, что препятствует инвестициям в строительные проекты, в частности средств ПИФов недвижимости.

Предлагается:

1) Принять федеральный закон «Об обязательном страховании ответственности застройщиков», по которому должен подлежать страхованию каждый договор долевого участия в строительстве (эта мера также будет стимулировать строительство жилья «под ключ» без привлечения дольщиков);

2) После принятия закона разрешить ПИФам недвижимости увеличение доли инвестиций в права долевого участия в строительстве до 50% капитала.



## Тема 2. Финансирование жилищной политики

В 2006 году рост цен на жилье составил свыше 40 процентов, а рост реальных доходов населения, как отметил в своей ежегодной пресс-конференции Владимир Путин, — всего 10 процентов. Следовательно, можно говорить о снижении в этот период уровня доступности жилья.

Исходя даже из оптимистических расчетов, национальный проект не предлагает никаких мер по решению жилищной проблемы 22-х процентов семей. А, учитывая то, что за последние 15 лет ни одна государственная программа не была выполнена в полном объеме, можно сделать предположение, что острота «жилищного вопроса» не уменьшится в ближайшем будущем для 30-40 процентов населения страны. Таким образом, за пределами нацпроекта остается социальное содержание термина «доступность». Успех приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье — гражданам России» зависит от того, как граждане воспринимают его цели и задачи, ощущают ли они, что он направлен на повышение уровня жизни всех, а не только наиболее обеспеченных слоев общества, насколько снижаются между ними имущественные диспропорции, которые в сегодняшней России достигли критического уровня.

Само понятие «социальное жилье» в России широко используется в разговорной речи, однако действующее законодательство страны такого официального понятия не содержит. «В субъектах Российской Федерации проблема обеспечения жильём часто «решается» путём занижения пороговых значений по доходам при формировании очередей на его получение». Так, в Методических рекомендациях, утвержденных Минрегионом России, содержится следующая норма: «... снижение пороговых значений будет способствовать исключению относительно более обеспеченных граждан из числа потенциальных получателей жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма и способствовать обеспечению жилыми помещениями муниципального жилого фонда в более короткие сроки самых малоимущих граждан». В результате этого малоимущими признаётся только часть граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий. Участники заседания заявили, что требуется установление таких критериев признания граждан малоимущими, которые позволят реализовать своё право на жилище всем нуждающимся гражданам.

Особая обеспокоенность выражается в связи с тем, что, с одной стороны, Жилищный Кодекс закрепил исключительное право на создание и предоставление жилищного фонда социального использования только за государством и муниципалитетами, а с другой, — ни один законодательный документ не регламентирует механизмов создания такого жилищного фонда, а из федерального бюджета уже много лет практически полностью прекращено прямое финансирование жилищного строительства. «На практике, если в экономически развитых регионах граждане еще могут реализовать право на жилище, то в остальных это остаётся несбыточной мечтой. «Правительство докладывает о том, что до 41,7 тысяч человек увеличилось количество молодых семей, получивших поддержку на приобретение жилья, а вместе с тем, это несоизмеримо малая

цифра по сравнению с количеством браков, регистрируемых за год — 1 миллион». Допустив перекос в сторону собственности на жильё, мы в процессе бесплатной приватизации наряду с классом «реальных собственников» уже породили многочисленный «класс нищих собственников». «Без осмысленной государственной жилищной политики, учитывающей дифференцированные по категориям граждан механизмы и достаточные объемы финансового участия бюджетов всех уровней, подчеркиваю — всех, а не только местных или региональных бюджетов, мы не переломим ситуацию в жилищной сфере, а пресловутый «жилищный вопрос» будет вечным уделом россиян», — продолжил он.

Большим вопросом в современной жилищной политике и её финансирования стоит вопрос дольщиков. Решить проблему граждан, вложивших денежные средства в строительство жилья, но так его и не получивших, можно лишь при тесном сотрудничестве органов власти и строительных компаний, готовых участвовать в решении проблем дольщиков. С точки зрения решения проблемы обманутых дольщиков весьма перспективным является внедрение принятых в мировой практике таких финансовых механизмов, как строительные сберегательные кассы. Проект федерального закона «О строительных сберегательных кассах» уже разработан, однако его рассмотрение Государственной Думой задерживается.

Особое внимание было уделено проблемам ветхого и аварийного жилья, объемы которого растут почти с теми же темпами, что и возводимое жильё. В то же время подпрограмма переселения граждан из ветхого и аварийного жилья была исключена из состава ФЦП «Жилище».

### **Тема 3. Государственное управление в жилищной сфере**

#### **Принципы и основные направления совершенствования системы государственного регулирования жилищной сферы**

Жилищная сфера является частью экономики Российской Федерации, в которой на основе рыночных механизмов взаимодействуют государство, частный бизнес и население. Все элементы жилищной сферы должны функционировать на основе рыночных механизмов.

В то же время, государственное регулирование деятельности по строительству, предоставлению и обслуживанию жилья, государственное финансирование отдельных элементов жилищной сферы и видов деятельности по строительству, предоставлению и обслуживанию жилья в условиях рынка остаются объективной необходимостью.

В основу жилищной политики государства положен принцип разделения государственных задач регулирования отрасли и выполнения хозяйственных функций. При этом государство, ограничивая свои функции как хозяйствующего субъекта, повышает эффективность государственного регулирования жилищной сферы, направляя его на повышение качества обслуживания и снижение общественных затрат, связанных с деятельностью по строительству, предоставлению и обслуживанию жилья.

При безусловных отраслевых и региональных различиях в жилищной сфере на макроуровне государство рассматривает жилищную сферу как единый объект управления. Согласованное развитие и организация взаимодействия различных отраслей и видов деятельности делают жилищную сферу единым комплексом, что обеспечивает дополнительный системный эффект.

Единство государственного управления в жилищной сфере предполагает:

- развитие на единых принципах правовых основ деятельности по строительству, предоставлению и обслуживанию жилья;
- развитие на единых принципах государственного регулирования всех видов деятельности по строительству, предоставлению и обслуживанию жилья;
- сбалансированное распределение бюджетных ресурсов между различными видами деятельности по строительству, предоставлению и обслуживанию жилья;
- координацию развития инфраструктуры, в первую очередь — в точках комплексной и массовой застройки;
- согласование интересов и объединение усилий различных уровней исполнительной власти в развитии жилищной сферы;
- согласование интересов и объединение усилий государства и бизнеса в развитии жилищной сферы.

Сферами ответственности государства в управлении жилищной сферой являются:

- 1) Совершенствование правовых основ деятельности по строительству, предоставлению и обслуживанию жилья;
- 2) Обеспечение соответствия развития жилищной сферы развитию производительных сил;
- 3) Обеспечение работоспособности жилищной инфраструктуры, определение стабильных источников инвестиций для её обновления;
- 4) Выработка и контроль выполнения стандартов безопасности деятельности по строительству, предоставлению и обслуживанию жилья и воздействия жилищной сферы на окружающую среду, в том числе — установление требований к жилью, строительным материалам;
- 5) Регулирование социально-трудовых отношений и развитие кадрового потенциала;
- 6) Проведение структурных преобразований в жилищной сфере;
- 7) Устранение и недопущение возникновения правовых и административных барьеров в деятельности по строительству, предоставлению и обслуживанию жилья;
- 8) Выработка и контроль соблюдения правил конкуренции и условий недискриминационного доступа к инфраструктуре и земельным ресурсам;
- 9) Выработка и реализация эффективной тарифно-ценовой политики в жилищной сфере;
- 10) Обеспечение права на жилье и его обслуживание для всех слоев населения и регионов страны. Повышение доступности услуг по обслуживанию жилья для населения с низкими доходами, инвалидов, пенсионеров. Целевая

поддержка предоставления жилья для отдельных категорий граждан. Развитие системы социального найма жилья;

11) Совершенствование системы контроля и надзора в строительном и жилищно-коммунальном комплексе, повышение эффективности государственного контроля, совершенствование правовых основ функционирования контрольных органов.

Сферами, в которых государство стимулирует и поддерживает необходимые изменения, являются:

1) Реализация инвестиционных проектов, особо значимых для развития жилищной инфраструктуры, обеспечение притока инвестиций в строительный и жилищно-коммунальный комплексы;

2) Развитие конкуренции на рынке услуг по строительству, предоставлению и обслуживанию жилья;

3) Инновации в жилищной сфере, внедрение наиболее эффективных технологий строительства и обслуживания жилья;

4) Развитие частно-государственного партнерства в жилищной сфере;

5) Развитие механизмов саморегуляции рынков в жилищной сфере путем поддержки саморегулируемых организаций участников рынков и делегирования им части государственных функций по регуляции рынков.

Важнейшей сферой ответственности государства является обеспечение безопасности функционирования жилищной сферы.

Государственное регулирование в области обеспечения безопасности строится на следующих принципах:

1) Гарантированное обеспечение государством функционирования и развития систем обеспечения в жилищной сфере;

2) Распространение государственного контроля и надзора в области безопасности на производителей, импортеров строительных материалов и владельцев жилья любых форм собственности;

3) Обеспечение адекватности применяемых санкций (наказаний) степени общественной опасности нарушений норм и правил;

4) Формирование единых принципов и подходов к профессиональному отбору, подготовке и переподготовке работников жилищной сферы, регулированию их труда;

5) Укрепление кадровой профессиональной базы строительного комплекса и жилищно-коммунального комплекса, совершенствование системы специализированных учебных заведений в соответствии с перспективными требованиями к высококвалифицированным специалистам жилищной сферы.

## Тема 4. Государственный учет жилищного фонда

I. 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.

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

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

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

Основу государственного учета составляет технический учет, осуществляемый независимо от принадлежности жилищного фонда по единой для Российской Федерации системе учета путем проведения технической инвентаризации и регистрации документов об обязанностях правообладателей по содержанию жилых строений и жилых помещений (далее именуется — регистрация).

Порядок ведения технического учета устанавливает Государственный комитет Российской Федерации 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 именуются — БТИ), методическое обеспечение которых осуществляет государственная специализированная организация.

IV. БТИ осуществляют технический учет жилищного фонда в городских и сельских поселениях независимо от его принадлежности, заполняют и представляют формы федерального государственного статистического наблюдения за жилищным фондом в территориальные органы государственной статистики.

V. Официальный статистический учет жилищного фонда осуществляется Государственным комитетом Российской Федерации по статистике и его территориальными органами на основе обобщения форм федерального государственного статистического наблюдения за жилищным фондом, представленных БТИ с периодичностью и в сроки, определяемые в ежегодных федеральных программах статистических работ.

Жилищный фонд — это совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории России, независимо от форм собственности, включая жилые и специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, жилые помещения из фондов жилья для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, специальные дома для одиноких престарелых, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и дру-

гие), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания. Жилищные фонды различают по порядку формирования, целевому назначению, правилам использования и другим элементам.

Согласно части 2 статьи 19 ЖК РФ, в зависимости от формы собственности жилищный фонд подразделяется на:

1) частный — совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и юридических лиц;

2) государственный — совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации (жилищный фонд Российской Федерации) и ее субъектам (жилищный фонд субъектов Российской Федерации);

3) муниципальный — совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

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 раздела IV 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 или 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 их собственниками для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение или в пользование.

В соответствии со статьей 20 ЖК РФ государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, над соответствием жилых помещений и коммунальных услуг установленным требованиям проводят уполномоченные федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации в соответствии с федеральным законом и иными нормативными правовыми актами.

Согласно части 4 статьи 19 ЖК РФ, жилищный фонд подлежит государственному учету в порядке, установленном Правительством России. Основная задача государственного учета жилищного фонда — получение информации о местоположении, количественном и качественном составе, техническом состоянии, уровне благоустройства, стоимости объектов жилищного фонда и изменении этих показателей. Государственный учет наряду с иными формами его учета должен

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

Учету в бюро технической инвентаризации подлежат построенные и принятые в эксплуатацию жилые здания (помещения), а также жилые здания (помещения), включаемые в жилищный фонд. Государственный учет жилищного фонда в России включает в себя технический (оперативный) учет, официальный статистический учет и бухгалтерский учет. Основу государственного учета составляет технический учет, осуществляемый независимо от принадлежности жилищного фонда по единой для Российской Федерации системе учета путем проведения технической инвентаризации и регистрации документов об обязанностях правообладателей по содержанию жилых строений и жилых помещений. Технический учет жилищного фонда возлагается на специализированные государственные и муниципальные организации технической инвентаризации — унитарные предприятия, службы, управления, центры, бюро (БТИ), методическое обеспечение которых осуществляет государственная специализированная организация.

Технический паспорт жилого помещения (квартиры), предусмотренный частью 5 статьи 19 ЖК РФ, содержит:

- Раздел I. Сведения о принадлежности.
- Раздел II. Экспликация площади квартиры.
- Раздел III. Техническое описание квартир.
- Раздел IV. Стоимость квартиры.

Государственный учет жилого помещения имеет большое практическое значение: если помещение не учтено в составе жилищного фонда, то к отношениям, возникающим применительно к данному помещению, не подлежат применению нормы жилищного законодательства, в частности о проживании, вселении, выселении.

## **Тема 5. Государственный контроль за правилами пользования жилищным фондом**

Постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. №170 утверждены Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда в Российской Федерации.

Настоящие Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда разработаны в соответствии с Законом Российской Федерации от 24.12.1992 №4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики» (с изменениями и дополнениями) и пунктом 53 Положения о Государственном комитете Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.11.99 №1289, и определяют правила по эксплуатации, капитальному ремонту и

реконструкции объектов жилищно-коммунального хозяйства, обеспечению сохранности и содержанию жилищного фонда, технической инвентаризации и являются обязательными для исполнения органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами государственного контроля и надзора, органами местного самоуправления.

Настоящие Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда определяют требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда с целью:

- обеспечения сохранности жилищного фонда всех форм собственности;
- проведения единой технической политики в жилищной сфере, обеспечивающей выполнение требований действующих нормативов по содержанию и ремонту жилых домов, их конструктивных элементов и инженерных систем, а также придомовых территорий;
- обеспечения выполнения установленных нормативов по содержанию и ремонту собственниками жилищного фонда или уполномоченными управляющими и организациями различных организационно-правовых форм, занятых обслуживанием жилищного фонда.

В соответствии с Законом Российской Федерации от 24.12.1992 №4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики» (с изменениями и дополнениями) **жилищный фонд** — это совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, включая жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, жилые помещения из фондов жилья для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, специальные дома для одиноких престарелых, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и другие), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

Виды жилищного фонда:

1) *Частный жилищный фонд:*

- а) фонд, находящийся в собственности граждан: индивидуальные жилые дома, приватизированные, построенные и приобретенные квартиры и дома, квартиры в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов с полностью выплаченным паевым взносом, в домах товариществ индивидуальных владельцев квартир, квартиры и дома, приобретенные в собственность гражданами на иных основаниях, предусмотренных законодательством;
- б) фонд, находящийся в собственности юридических лиц (созданных в качестве частных собственников), построенный или приобретенный за счет их средств, в том числе за счет средств жилищных, жилищно-строительных кооперативов с не полностью выплаченным паевым взносом.

2) *Государственный жилищный фонд:*

- в) ведомственный фонд, состоящий в государственной собственности Российской Федерации и находящийся в полном хозяйственном ведении государственных предприятий или оперативном управлении



государственных учреждений, относящихся к федеральной государственной собственности;

- г) фонд, находящийся в собственности субъектов РФ, а также ведомственный фонд, находящийся в полном хозяйственном ведении государственных предприятий или оперативном управлении государственных учреждений, относящихся к соответствующему виду собственности.

3) *Муниципальный жилищный фонд:*

д) фонд, находящийся в собственности района, города, входящих в них административно-территориальных образований, в том числе в городах Москве и Санкт-Петербурге, а также ведомственный фонд, находящийся в полном хозяйственном ведении муниципальных предприятий или оперативном управлении муниципальных учреждений.

4) *Общественный жилищный фонд:*

е) фонд, состоящий в собственности общественных объединений.

ж) граждане, неправительственные, общественные организации и иные добровольные объединения нанимателей, арендаторов и собственников жилых помещений в домах всех форм собственности имеют право участвовать в управлении жилищным фондом по месту жительства с целью защиты своих экономических и социальных прав и интересов, участвовать в выборе эксплуатационных и ремонтных организаций (статья 5 Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики»).

Граждане, юридические лица в соответствии со статьей 4 Закона РФ «Об основах федеральной жилищной политики» обязаны:

1. Использовать жилые помещения, а также подсобные помещения и оборудование без ущемления жилищных, иных прав и свобод других граждан.

2. Бережно относиться к жилищному фонду и земельным участкам, необходимым для использования жилищного фонда.

3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

4. Своевременно производить оплату жилья, коммунальных услуг, осуществлять выплаты по жилищным кредитам.

5. Использовать указанные в пункте 2 земельные участки без ущерба для других лиц.

### **Техническая документация долговременного хранения**

В состав технической документации длительного хранения входит:

- план участка в масштабе 1:1000-1:2000 с жилыми зданиями и сооружениями, расположенными на нем;
- проектно-сметная документация и исполнительные чертежи на каждый дом;
- акты приемки жилых домов от строительных организаций;

– акты технического состояния жилого дома на передачу жилищного фонда другому собственнику;

– схемы внутридомовых сетей водоснабжения, канализации, центрального отопления, тепло-, газо-, электроснабжения и др.

Техническая документация длительного хранения должна корректироваться по мере изменения технического состояния, переоценки основных фондов, проведения капитального ремонта или реконструкции и т.п.

В состав документации, заменяемой в связи с истечением срока ее действия, входят:

– сметы, описи работ на текущий и капитальный ремонт;

– акты технических осмотров;

– журналы заявок жителей;

– протоколы измерения сопротивления электросетей;

– протоколы измерения вентиляции.

Собственники жилищного фонда или их уполномоченные должны своевременно вносить изменения в исполнительную документацию по планировке помещений, конструктивным элементам и инженерному оборудованию, возникающие в результате ремонтов, реконструкции, модернизации, перепланировки и повышения благоустройства с корректировкой технического паспорта на дома, строения и земельный участок.

### **Условия и порядок переоборудования (переустройства, перепланировки) (далее — переоборудование) жилых и нежилых помещений и повышение благоустройства жилых домов и жилых помещений**

Переоборудование жилых и нежилых помещений в жилых домах допускается производить после получения соответствующих разрешений в установленном порядке.

Переоборудование жилых помещений может включать в себя: установку бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов, перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов, устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, «джакузи», стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения.

Перепланировка жилых помещений может включать: перенос и разборку перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров.

Переоборудование и перепланировка жилых домов и квартир (комнат), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем

оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, не допускаются.

Перепланировка квартир (комнат), ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры, не допускается.

Наниматель, допустивший самовольное переустройство жилого и подсобного помещений, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязан привести это помещение в прежнее состояние.

Аварийное состояние жилого дома, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования, вызванное несоблюдением нанимателем, арендатором или собственником жилого помещения по его вине, устраняется в установленном порядке обслуживающей организацией.

Техническая эксплуатация жилищного фонда включает в себя:

Управление жилищным фондом:

- а) организацию эксплуатации;
- б) взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками;
- в) все виды работы с нанимателями и арендаторами.

Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий:

а) техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;

- б) осмотры;
- в) подготовка к сезонной эксплуатации;
- г) текущий ремонт;
- д) капитальный ремонт.

Санитарное содержание:

- а) уборка мест общего пользования;
- б) уборка мест придомовой территории;
- в) уход за зелеными насаждениями.

## **Содержание и ремонт жилищного фонда**

Граждане, проживающие в домах муниципального и государственного жилищного фонда, пользуются жильем в порядке, установленном гражданским и жилищным законодательством.

Обслуживание и ремонт мест общего пользования в многоквартирных жилых домах выполняются в установленном порядке.

Государственный контроль за соблюдением всеми участниками жилищных отношений настоящих Правил осуществляется Государственной жилищной инспекцией Российской Федерации.

## **Тема 6. Основания и порядок признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий**

Нуждаемость в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма в соответствии с ч. 1 комментируемой статьи, определяется в зависимости от:

- наличия жилого помещения у гражданина и членов его семьи, независимо от оснований его приобретения (на праве собственности или праве пользования);
- количества жилой площади, приходящейся на каждого члена семьи гражданина, претендующего на получение жилого помещения;
- соответствия жилого помещения установленным требованиям;
- наличия больных, страдающих тяжелой формой заболевания, при которой совместное проживание нескольких семей в одной квартире невозможно.

Перечень оснований для признания граждан нуждающимися в целях предоставления им жилых помещений по договору социального найма в комментируемой статье является исчерпывающим и не подлежит расширению региональным законодательством. Одновременно необходимо заметить, что все граждане, признанные нуждающимися по вышеперечисленным основаниям, вправе требовать жилье только в том случае, если они являются малоимущими или, согласно положениям ст. 49 ЖК РФ, отнесены к другим категориям граждан, которым может быть предоставлено жилье из государственного или муниципального жилого фонда. Не является основанием для признания гражданина нуждающимся в улучшении жилищных условий, если он имеет право на дополнительную жилую площадь или дополнительную комнату. Такой вывод был сделан судебной коллегией по гражданским делам Верховного Суда РФ в обзоре судебной практики от 1 июня 2003 года.

Ст. 20 Федерального закона от 29 декабря 2004 года №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» установлено, что малоимущие граждане, приватизировавшие жилые помещения, являющиеся для них единственным местом постоянного проживания, до 1 января 2007 года вправе передать принадлежащие им на праве собственности и свободные от обязательств жилые помещения в государственную или муниципальную собственность, а соответствующие органы исполнительной власти, органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица обязаны принять их в собственность и заключить договоры социального найма этих жилых помещений с гражданами и членами их семей, проживающими в этих жилых помещениях, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Гражданин, претендующий на предоставление ему жилого помещения по договору социального найма, может быть признан нуждающимся только если площадь жилого помещения на одного члена его семьи менее учетной нормы, установленной в соответствии с положениями ст. 50 ЖК РФ, и соблюдены все остальные требования, предъявляемые законодательством к заявителю (например, гражданство, срок проживания на территории муниципального образования, последствия намеренного ухудшения жилищных условий и др.). При этом учи-

тываются все жилые помещения, в отношении которых заявитель или кто-либо из членов его семьи обладает правом собственности или правом пользования.

Соответствие жилого помещения установленным требованиям регулируется Положением по оценке непригодности жилых домов и жилых помещений государственного и общественного жилищного фонда для постоянного проживания, утвержденным приказом Министра жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 5 ноября 1985 г. №529, и некоторыми иными актами.

Нуждаемость в жилых помещениях возникает также, когда жилое помещение признается непригодным для постоянного проживания в порядке, установленном Положением о порядке признания жилых домов (жилых помещений) непригодными для проживания. Это положение утверждено постановлением Правительства Российской Федерации от 4 сентября 2003 г. №552.

Для признания гражданина нуждающимся в жилом помещении по основаниям п. 4 ч. 1 комментируемой статьи необходимо наличие нескольких условий в совокупности:

- а) в квартире проживает не менее двух семей;
- б) в одной из семей имеется больной, страдающий тяжелой формой хронического заболевания, при которой совместное проживание в одной квартире невозможно. Перечень соответствующих заболеваний устанавливается Правительством РФ. Кроме того, при решении таких вопросов можно руководствоваться по аналогии Списком заболеваний, дающих право лицам, страдающим этими заболеваниями, на первоочередное получение жилой площади, утвержденным приказом Минздрава СССР от 28 марта 1983 г. №330 (в ред. приказа Минздрава СССР от 6 июня 1991 г. №152) и некоторыми другими ведомственными актами;
- в) Проживающие в указанной квартире наниматели или собственники, а также члены их семей не имеют иного жилого помещения по договору социального найма или на праве собственности.

## **Статья 52. Принятие на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях**

1. Комментируемая статья вводит обязательность учета граждан, признанных нуждающимися в жилых помещениях по договорам социального найма. Указанные граждане вправе претендовать на жилье только в том случае, если они состоят на учете в таком качестве.
2. На учет принимаются граждане по основаниям, предусмотренным положениями ст. 51 ЖК РФ и нормами законодательства. При этом, если гражданин признан нуждающимся по нескольким основаниям, то право выбора быть принятым на учет по одному или нескольким основаниям остается за самим гражданином.
3. Принятие на учет ведется соответствующими органами местного самоуправления, за исключением городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, которые самостоятельно определяют органы, осуществляющие принятие на учет. Для принятия на учет гражданин подает заявление, как правило, по месту своего жительства. Однако законода-

тельством может предусматриваться и иной порядок. Так, например, Федеральный закон от 21 декабря 1996 г. №159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» (в ред. ФЗ от 22 августа 2004 г. №122-ФЗ) предусматривает принятие на учет детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, как по месту жительства (месту закрепления за ними жилой площади, ранее им принадлежащей), так и по месту их временного пребывания (месту нахождения учреждения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, общежития, семьи опекуна (попечителя), приемной семьи). В соответствии с Федеральным законом от 27 мая 1998 г. №76-ФЗ «О статусе военнослужащих» (в ред. ФЗ от 22 августа 2004 г. №122-ФЗ) военнослужащие — граждане, проходящие военную службу по контракту, не более чем за три года до увольнения с военной службы по достижении ими предельного возраста пребывания на военной службе, либо в течение года при увольнении с военной службы по состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями по ходатайству командиров воинских частей включаются органами местного самоуправления избранного постоянного места жительства в списки граждан, уволенных с военной службы, нуждающихся в получении жилых помещений или в списки членов жилищно-строительных (жилищных) кооперативов. О принятом решении органы местного самоуправления в письменной форме сообщают соответствующим командирам воинских частей в трехмесячный срок и гарантируют предоставление жилых помещений после прибытия граждан, уволенных с военной службы, на избранное место жительства в течение трех месяцев. Согласно Закону РФ от 18 октября 1991 г. №1761-1 «О реабилитации жертв политических репрессий» (в ред. ФЗ от 29 декабря 2004 г. №122-ФЗ) признается право реабилитированных лиц, утративших жилые помещения в связи с репрессиями, возвращаться для проживания в те местности и населенные пункты, где они проживали до применения к ним репрессий. Это право распространяется также на членов их семей и других родственников, проживавших совместно с репрессированными лицами до применения к ним репрессий, а также на детей, родившихся в местах лишения свободы, в ссылке, высылке, на спецпоселении. По Положению о порядке предоставления льгот реабилитированным лицам и лицам, признанным пострадавшими от политических репрессий, утвержденному постановлением Правительства РФ от 3 мая 1994 г. №419 (в ред. постановления Правительства РФ от 13 июля 2004 г.), указанные лица принимаются на учет для обеспечения жилой площадью без представления документов о выписке с прежнего места жительства и сдаче занимаемого ими помещения. Следует иметь в виду, что согласно ст. 27 Конституции Российской Федерации граждане РФ имеют право свободно передвигаться и выбирать место пребывания и жительства. Местом жительства гражданина является жилой дом, квартира, служебное жилое помещение, иное жилое помещение, где гражданин постоянно или преимущественно проживает

в качестве собственника, по договору найма и на других законных основаниях. Это определение основывается на Законе РФ №5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации». Соответственно встать на учет гражданин может по месту жительства или в случаях, установленных законом, в ином месте, например по месту работы или службы.

4. Одновременно с заявлением гражданин, претендующий на получение жилого помещения по договору социального найма, представляет документы, подтверждающие его право состоять на учете. В комментируемой статье не приводится перечень требуемых документов. Поскольку порядок ведения учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях устанавливается законами субъектов РФ, следовательно, и подробный, исчерпывающий перечень их должен быть обозначен в соответствующем законе. Все эти документы должны подтверждать право гражданина находиться на учете в качестве нуждающегося в жилом помещении.
5. Заявление о принятии на учет рассматривается в течение тридцати рабочих дней. Решение о принятии на учет гражданина или об отказе ему в этом должно быть принято до истечения указанного в ч. 4 срока комментируемой статьи. Не позднее чем через три дня со дня принятия решения гражданин должен быть соответствующим образом проинформирован в письменной форме. Основания для отказа в принятии граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях перечислены в ст. 53 ЖК РФ.
6. В настоящее время действует Порядок учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления жилых помещений в РСФСР, утвержденный постановлением Совета Министров РСФСР от 31 июля 1984 г. №335 (в ред. пост. Правительства РФ от 28 февраля 1996 г. №199), в части, не противоречащей ЖК РФ и законам субъектов Федерации. Региональные законы также не должны противоречить ЖК РФ.

## **Тема 7. Порядок предоставления жилых помещений в наём**

Введенный в действие с 1 марта 2005 года Жилищный кодекс Российской Федерации серьезно изменил условия и порядок предоставления жилых помещений гражданам по договорам социального найма.

В соответствии со статьями 49 и 57 Жилищного кодекса Российской Федерации жилые помещения по договорам социального найма предоставляются малоимущим гражданам, признанным по установленным настоящим Кодексом основаниям нуждающимися в жилых помещениях. Предоставление осуществляется в порядке очередности, исходя из даты постановки на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

Кодексом установлены четыре основания, по которым гражданин признается нуждающимся в жилом помещении.

*Первое основание.* Гражданин не является нанимателем жилого помещения по договору социального найма или членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, либо собственником жилого помещения или членом семьи собственника жилого помещения, т.е. он и члены его семьи не имеют своего жилья по договору социального найма или в собственности.

*Второе основание.* Гражданин обеспечен жилой площадью ниже учетной нормы, независимо от того, на каком праве ему и членам его семьи принадлежит занимаемое помещение (по договору социального найма или на праве собственности).

Учетная норма площади жилого помещения — минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которой определяется уровень обеспеченности граждан общей площадью жилого помещения в целях принятия их на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Данная норма устанавливается органом местного самоуправления.

Если у гражданина и членов его семьи несколько жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма и (или) на праве собственности, то, в соответствии с частью 2 статьи 51 Жилищного кодекса Российской Федерации, учитывается площадь всех помещений.

*Третье основание.* Гражданин проживает в жилом помещении, не отвечающем установленным для жилых помещений требованиям, в том числе — техническим и санитарным. Оценка жилых помещений муниципального жилищного фонда производится комиссией, создаваемой органом местного самоуправления, в соответствии с Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения — непригодным для проживания и многоквартирного дома — аварийным и подлежащим сносу (утверждено постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 №47).

*Четвертое основание.* Нуждающимися в жилом помещении по договору социального найма признаются граждане, 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, проживающие в квартире, занятой несколькими семьями, если в составе семьи имеется больной, страдающий тяжелой формой хронического заболевания, при которой совместное проживание с ним в одной квартире невозможно, и не имеющие иного жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или принадлежащего на праве собственности.

Перечень соответствующих заболеваний утвержден Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.06.2006 №378 «Об утверждении перечня тяжелых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире». Невозможность совместного проживания с такими больными в одной квартире подтверждается заключением органов здравоохранения.

В социальный наем жилье предоставляется гражданам, которые могут быть признаны по вышеперечисленным основаниям нуждающимися в жилых помещениях. Но не всем, а только тем, которые признаются малоимущими.



Принадлежность к данной категории зависит не только от величины заработной платы, но и от размера других доходов, а также от наличия в собственности недвижимости, иных объектов, которые подлежат налогообложению (дача, квартира, автомобиль и другие).

Постановка граждан на учет в качестве нуждающихся в жилом помещении по договору социального найма осуществляется органом местного самоуправления по месту жительства на основании заявления, к которому прилагаются документы, подтверждающие право состоять на учете. Вне очереди такое право получают: граждане, жилые помещения которых признаны в установленном порядке непригодными для проживания и ремонта и реконструкции не подлежат; дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, по окончании пребывания в образовательных и иных учреждениях, в том числе в учреждениях социального обслуживания, в приемных семьях, детских домах семейного типа, при прекращении опеки (попечительства), а также по окончании службы в Вооруженных Силах Российской Федерации или по возвращении из учреждений, исполняющих наказание в виде лишения свободы; граждане, страдающие тяжелыми формами хронических заболеваний, установленными вышеназванным Постановлением Правительства Российской Федерации.

Если гражданам, имеющим право на внеочередное получение жилья, последнее не предоставляется немедленно после обращения, то они должны включаться в единый список нуждающихся в жилом помещении по договорам социального найма и одновременно в список граждан, имеющих право на внеочередное получение жилых помещений.

Необходимо особо подчеркнуть, что лица, которые были поставлены на жилищный учет до введения в действие нового Жилищного кодекса Российской Федерации (1 марта 2005 года), продолжают оставаться в очереди до получения ими жилых помещений по договорам социального найма даже в том случае, если они не являются малоимущими.

Указанные граждане снимаются с учета в связи с выездом на место жительства в другое муниципальное образование; в случае получения ими в установленном порядке от органа государственной власти или органа местного самоуправления бюджетных средств на приобретение или строительство жилого помещения, а также земельного участка для строительства жилого дома; в случае утраты ими оснований, которые до введения в действие ЖК РФ давали им право на получение жилых помещений по договорам социального найма, и в некоторых других случаях.

## **Тема 8. Институт частной собственности. Основания возникновения и порядок регулирования**

Право собственности на жилое помещение — это право владения, пользования и распоряжения жилым помещением (ст. 209 ГК РФ).

Владение — это фактическое (реальное) обладание жилым помещением.

Пользование — это извлечение собственником пользы, дохода от принадлежащего ему жилого помещения.

В то же время необходимо учитывать, что жилые помещения имеют строго целевое назначение и предназначены исключительно для проживания граждан — физических лиц. Размещение собственником в жилом помещении организаций и предприятий допускается только после перевода такого помещения в нежилое.

Распоряжение — это право собственника жилого помещения определять его юридическую судьбу. Так, собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему жилого помещения любые действия, не противоречащие правовым актам и не нарушающие права других лиц, в том числе отчуждать жилое помещение в собственность другим лицам, отдавать помещение в залог, аренду, ссуду, а также обременять его другими способами и распоряжаться им иным образом.

Правомочия собственника могут быть ограничены только федеральным законом и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Количество и стоимость жилья, которое может находиться в собственности граждан или юридических лиц, не ограничиваются.

Объект права собственности на жилое помещение — это помещение, предназначенное для постоянного проживания (квартира, комната, жилой дом и т.д.).

Собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома (общие помещения дома, механическое, электрическое и иное оборудование за пределами одной квартиры и др.).

Жилое помещение может находиться:

- в частной собственности;
- в государственной собственности;
- в муниципальной собственности.

Частная собственность — это собственность физических и юридических лиц. Государственная собственность — это собственность Российской Федерации (федеральная собственность) и собственность субъектов Российской Федерации. Муниципальная собственность — это собственность муниципальных образований Российской Федерации (города, села, поселки и т.д.).

Права всех собственников жилых помещений защищаются равным способом.

Субъекты частной собственности на жилое помещение — физические и юридические лица.

Действующее законодательство не устанавливает «возрастных» или каких-либо иных ограничений в отношении права собственности ни для граждан, ни для организаций.

В то же время от возраста зависит объем дееспособности гражданина, то есть его способности своими самостоятельными действиями приобретать и осуществлять гражданские права. Так, граждане в возрасте до 14 лет не имеют права совершать каких-либо сделок в отношении принадлежащего им жилого помещения, а в возрасте с 14 до 18 лет — только с согласия своих законных представителей.

Дееспособность гражданина в полном объеме возникает с восемнадцати лет.

Субъекты государственной собственности на жилые помещения — Российская Федерация и субъекты Российской Федерации.

Субъекты муниципальной собственности на жилые помещения — муниципальные образования Российской Федерации.

### **Право собственности на жилые помещения. Основные понятия**

Жилые помещения (квартиры, дома) — это недвижимое имущество. Право собственности на недвижимость, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации.

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Право собственности бессрочно.

В Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Права всех собственников защищаются равным образом.

Чтобы иметь гражданские права, и в том числе право собственности, гражданин должен быть правоспособным, а чтобы полностью самостоятельно их осуществлять, нужно быть дееспособным.

Право собственности на жилое помещение возникает только на основаниях, предусмотренных законом (по договору приватизации, купли-продажи, дарения и др., в порядке наследования, при новом строительстве и др.).

Для подтверждения права собственности на жилое помещение служат правоустанавливающие документы. Состав этих документов зависит от того, каким образом получено в собственность данное жилое помещение.

Право собственности на недвижимость подлежит регистрации.

Право собственности на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре.

Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами (ст. 131 ГК РФ).

Орган, производящий государственную регистрацию, выдает документ, удостоверяющий право собственности, на договоре о передаче права собственности делается удостоверяющая надпись.

Право собственности на жилое помещение возникает только на основаниях, предусмотренных законом:

по договору, заключенному в установленном законом порядке:

- приватизации,
- купли-продажи,
- дарения,
- мены,
- ренты,
- в порядке наследования;

при новом строительстве:

- жилого дома,
- квартиры ЖСК, после полной выплаты паевого взноса,
- по решению суда,
- в порядке приобретательной давности;

а также в других случаях, предусмотренных законом.

## **Тема 9. Приватизация жилищного фонда**

Приватизация жилья в Российской Федерации нужна, прежде всего, гражданам РФ, поскольку вступление в права собственности на жилище дает им возможность эффективно вкладывать свои средства, осуществлять накопление недвижимой собственности, выступать с ней на рынке недвижимости, свободно владеть, пользоваться и распоряжаться своим жилищем. И действительно, во времена, когда наше законодательство еще не предусматривало возможности приватизации гражданами жилых помещений, нередко были случаи, когда, например, после смерти нанимателя квартиры его родные и близкие, не прописанные с ним в одной квартире, лишались всех прав на нее. Поскольку права собственности граждан на жилые помещения в те годы еще не существовало, судьбу квартиры решали не члены семьи нанимателя квартиры, а местные органы власти. Нередки были случаи и административного выселения из жилых помещений, что, в частности, стало одной из причин появления в 80-е годы в РСФСР первых БОМЖей.

После того, как в 1991 году был издан Закон РСФСР «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» стало возможно приобретение российскими гражданами жилых помещений в собственность. В результате, жилые помещения стали объектом купли-продажи, в РФ фактически с нуля был сформирован рынок жилья. Граждане получили возможность свободно приобретать в собственность (по договорам купли-продажи, ипотеки, мены) жилые помещения там, где считали наиболее для себя приемлемым, а не там, куда им выдавали прежде ордера на вселение. Граждане получили возможность свободно распоряжаться своим жильем и могли самостоятельно решать судьбу своего жилого помещения: продавать его, сдавать в аренду, заключать договора ренты (что особенно актуально для старшего поколения и инвалидов), найма, мены

или дарения, передавать все жилое помещение или его часть по наследству. Кроме того, приватизация жилых помещений стала, своего рода, гарантией соблюдения жилищных прав граждан при расселении домов, подлежащих реконструкции или сносу.

Государству введение института приватизации жилья позволило частично решить извечный «жилищный вопрос», поскольку были полностью пересмотрены взаимоотношения государства, избавившего себя от необходимости дотирования жилищного строительства и застройщиков, получивших возможность выйти на свободный рынок жилья. Также, благодаря появлению собственности на жилые помещения стало возможным, в частности, появление таких образований, как товарищества собственников жилья, что позволило в значительной степени улучшить такие показатели, как рациональное использование и сохранность жилья в РФ.

Граждане Российской Федерации, занимающие жилые помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде, включая жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственный фонд), на условиях социального найма вправе с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет, приобрести эти помещения в собственность. Жилые помещения передаются в общую собственность, либо в собственность одного из совместно проживающих лиц, в том числе несовершеннолетних.

Однако далеко не все жилые помещения в Российской Федерации подлежат приватизации. Так, согласно ст. 4 Закона РСФСР «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» не подлежат приватизации жилые помещения, находящиеся в аварийном состоянии, в общежитиях, в домах закрытых военных городков, а также служебные жилые помещения, за исключением жилищного фонда совхозов и других сельскохозяйственных предприятий, к ним приравненных, и находящийся в сельской местности жилищный фонд стационарных учреждений социальной защиты населения. Кроме того, не допускается приватизация жилых помещений, располагающихся в учебных корпусах, составляющих единый архитектурный ансамбль, жилых помещений в домах, находящихся в сельской местности, клинических баз учреждений медицинского образования, учебно-опытных, учебно-производственных хозяйств и других научных, проектных, производственных предприятий, учреждений и организаций, ведущих научные исследования и обеспечивающих функционирование и развитие образования.

Ранее в этот список входили также жилые помещения, находящиеся в коммунальных квартирах. Однако в данный момент запрет на приватизацию жилых помещений, находящихся в коммунальных квартирах, снят.

Граждане, ставшие собственниками жилых помещений, владеют, пользуются и распоряжаются ими по своему усмотрению, вправе продавать, завещать, сдавать в аренду, внаем эти помещения, а также совершать с ними иные сделки, не противоречащие законодательству.

Для совершения сделок в отношении приватизированных жилых помещений, в которых проживают несовершеннолетние, независимо от того, являются ли они собственниками, сособственниками или членами семьи собственников, в том числе бывшими, имеющие право пользования данным жилым помещением, требуется предварительное разрешение органов опеки и попечительства. Это правило распространяется также на жилые помещения, в которых несовершеннолетние не проживают, однако на момент приватизации имели на это жилое помещение равные с собственником права.

Средства от сделок с приватизированными жилыми помещениями, в которых проживают (проживали) исключительно несовершеннолетние, зачисляются родителями (усыновителями), опекунами (попечителями), администрацией детских или иных воспитательных учреждений соответствующего назначения на счет по вкладу на имя несовершеннолетнего в местном отделении Сберегательного банка Российской Федерации.

Собственники приватизированных жилых помещений в доме государственного или муниципального жилищного фонда являются совладельцами, либо пользователями внеквартирного инженерного оборудования и мест общего пользования дома.

Собственнику приватизированного жилого помещения в коммунальной квартире принадлежит доля в праве собственности на общее имущество в коммунальной квартире. Таким образом, законодатель защитил права граждан, проживающих в условиях коммунального заселения, поскольку при приватизации одной или нескольких комнат в коммунальной квартире за гражданами закрепляется и доля в праве собственности на общее имущество в коммунальной квартире — места общего пользования (кухня, коридор, прихожая, санузел).

Осуществление права собственности на жилое помещение не должно нарушать прав и охраняемых действующим законодательством интересов других лиц. Данное ограничение призвано защитить права других лиц, не являющихся собственниками жилого помещения. Например, согласно п. 2 ст. 288 ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания членов своей семьи. Таким образом, вселение в жилое помещение, принадлежащее гражданину на праве собственности, может быть произведено с его ведома и согласия. Однако существует также п. 2 ст. 20 ГК РФ, согласно которому местом жительства несовершеннолетнего признается место жительства его законных представителей — родителей, усыновителей. Таким образом, вселение в жилое помещение, принадлежащее гражданину на праве собственности, его несовершеннолетнего ребенка может быть произведено и без согласия собственника.

Передача жилых помещений в собственность граждан осуществляется уполномоченными собственниками указанных жилых помещений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также государственными или муниципальными унитарными предприятиями, за которыми закреплен жилищный фонд на праве хозяйственного ведения, государственными или муниципальными учреждениями, казенными предприятиями, в оперативное управление которых передан жилищный фонд. Передача жилых помещений

в собственность граждан оформляется договором передачи, заключаемым органами государственной власти или органами местного самоуправления, предприятием, учреждением с гражданином, получающим жилое помещение в собственность в порядке, установленном законодательством.

Какие действия предпринимаются в этих случаях со стороны граждан? Для приобретения в собственность жилого помещения в порядке приватизации граждане представляют следующие документы:

1. Заявление на приватизацию занимаемого жилого помещения, подписанное всеми совершеннолетними членами семьи, а также несовершеннолетними членами семьи в возрасте от 14 до 18 лет; если кто-либо из указанных лиц не желает участвовать в приватизации, то этот член семьи нанимателя представляет дополнительное заявление, в котором содержится просьба не включать его в число участников общей собственности приватизируемого жилого помещения; если же кто-либо из указанных членов семьи вообще возражает против приватизации, то, естественно, договора об этом быть не может;
2. Документ, подтверждающий право граждан на пользование жилым помещением;
3. Справку, подтверждающую, что ранее право на приватизацию жилья не было использовано;
4. В случаях, когда в жилом помещении проживают несовершеннолетние или они сохраняют право пользования этими помещениями — документ органа опеки и попечительства.

Передача жилья в собственность граждан оформляется договором передачи, заключаемым местной администрацией, предприятием или учреждением с гражданином, получающим жилое помещение в собственность в порядке, установленном органом местного самоуправления. Форма «Примерного договора передачи жилого помещения в собственность граждан» установлена «Примерным положением о приватизации».

Договор заключается в простой письменной форме. Нотариальное удостоверение этого договора не требуется, и, следовательно, государственная пошлина в этих случаях не взимается. Однако, как следует из ст. 163 ГК РФ, возможно осуществление, по соглашению сторон, данной сделки и в нотариальной форме. Соответственно нотариальное удостоверение договора предусматривает уплату госпошлины гражданином, оформляющим приватизацию жилого помещения.

Договор подлежит регистрации в установленном порядке, и только с этого момента возникает право собственности у граждан на приватизированное жилье. Указанный порядок основывается на ст. 131 и 223 ГК РФ, согласно которым право собственности на недвижимое имущество, в том числе жилье, подлежит государственной регистрации; в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации. В настоящее время регистрацию указанных договоров осуществляет Федеральная регистрационная служба (Росрегистрация).

Право собственности на жилые помещения могут возникнуть у граждан и по другим основаниям: по договору купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении имущества и др. То есть в одном жилом доме жилые помещения могут находиться в собственности граждан или пользования (владении и пользовании).

Согласно ст. 6 «Основ федеральной жилищной политики» недвижимость в жилищной сфере, включая жилищный фонд, может находиться в частной (граждан, юридических лиц), государственной и муниципальной собственности и переходить из одной формы собственности в другую; частная собственность на недвижимость или ее часть в жилищной сфере не ограничивается по количеству, размерам и стоимости.

Иными словами, действующим законодательством (в отличие от прежнего законодательства) принадлежность жилых помещений в одном доме к разным формам собственности не ограничивается. В соответствии с ГК РФ имущество, в том числе жилье, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности (ст. 244); согласно ст. 289 и 290 ГК РФ квартиры и общее имущество жилого дома принадлежат их собственникам на праве общей долевой собственности.

Вместе с тем, в ст. 21 Закона о приватизации подчеркивается, что обслуживание и ремонт приватизированных жилых помещений должен осуществляться с соблюдением единых правил и норм эксплуатации и ремонта жилищного фонда и на условиях, установленных для домов государственного и муниципального жилищного фонда. Например, если, согласно «Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда», утв. Приказом Госстроя РФ от 26.12.97 №17-139, и другим нормативным актам по эксплуатации и ремонту государственного жилищного фонда комплексный капитальный ремонт должен проводиться через 30 лет (а выборочный — через 5-15 лет), то в такие же сроки должен проводиться указанный ремонт и в приватизированных жилых домах (квартирах); при этом оплата за ремонт должна взиматься с собственников квартир по ставкам, которые установлены для домов государственного и муниципального жилищного фонда. Об этом содержится конкретная запись в ч. 2 ст. 22 Закона о приватизации.

Действующим российским законодательством установлен порядок обслуживания и ремонта приватизированных жилых домов (квартир):

1. Сохраняется обязанность государственных и муниципальных жилищно-эксплуатационных и ремонтно-строительных организаций по обслуживанию и ремонту приватизированных жилых помещений на основании договора с их собственниками;
2. Обслуживание и ремонт жилого дома в целом осуществляют те же организации, которые обслуживали этот дом до начала приватизации;
3. Собственники жилых помещений вправе самостоятельно определять организацию для обслуживания и ремонта жилых помещений, в том числе организацию с частной формой собственности; в этих случаях в одном жилом доме жилые помещения (в зависимости от выбора



собственников) могут обслуживаться разными жилищно-эксплуатационными и ремонтно-строительными организациями.

Как указывалось выше, собственники приватизированных жилых домов (жилых помещений) самостоятельны в выборе способа обслуживания этих жилых домов (жилых помещений). При этом не имеет значения, полностью или частично приватизированы в доме жилые помещения.

Для совместного управления и обеспечения эксплуатации жилого дома и другого недвижимого имущества собственники жилых помещений могут образовывать товарищества собственников жилья (ст. 291 ГК РФ).

Расприватизация жилых помещений, столь часто упоминаемая в различных статьях, на самом деле не является юридическим термином, поскольку ни в одном из действующих российских нормативных актов не приводится. Однако, говоря о расприватизации жилья, как правило, имеют ввиду признание договора передачи квартиры в собственность недействительным.

Почему некоторые граждане предпринимали и предпринимают шаги, направленные на признание договора передачи квартиры в собственность недействительным? Причины могут быть самые разные, например: желание получить большую по площади квартиру при расселении дома подлежащего сносу или реконструкции; повышенный интерес к приватизированному жилью со стороны криминальных структур (что, в данный момент, актуально для собственников — лиц пожилого возраста) и т.д.

Ранее признание договора передачи квартиры в собственность недействительным было возможно лишь в судебном порядке, поскольку российское жилищное законодательство не предусматривало иного способа прекращения договора приватизации. В результате, в РФ сложилась достаточно богатая судебная практика по искам граждан к органам местного самоуправления о признании договора передачи квартиры в собственность недействительным. Однако, в отличие от общепринятого мнения о том, что для признания договора передачи квартиры в собственность недействительным достаточно лишь заявить в суде о том, что граждане на момент заключения договора не были осведомлены обо всех правовых последствиях заключения такого договора, данного основания для признания договора недействительным в судебном порядке явно недостаточно.

Гораздо более эффективной была ссылка на нарушение при приватизации жилого помещения прав несовершеннолетних (что особенно актуально для первой половины 90-х гг.). Дело в том, что согласно ст. 7 Закона о приватизации «в договор передачи жилого помещения в собственность включаются несовершеннолетние, имеющие право пользования данным жилым помещением и проживающие совместно с лицами, которым это жилое помещение передается в общую с несовершеннолетними собственность, или несовершеннолетние, проживающие отдельно от указанных лиц, но не утратившие право пользования данным жилым помещением». Согласно требованиям ст. 28, 37 ГК РФ опекун не вправе без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать, а попечитель — давать согласие на совершение некоторых сделок, в том числе, влекущие отказ от принадлежащих подопечному прав.

Таким образом, для заключения сделки по передаче квартиры в собственность (приватизации) без участия несовершеннолетнего, пользующегося правом пользования (проживания) данной квартирой, необходимо получение письменного согласия органа опеки и попечительства, чего, в подавляющем большинстве случаев сделано не было. Поскольку, в соответствии со ст. 168 ГК РФ, «сделка, не соответствующая требованиям закона, ничтожна», граждане по вышеуказанному основанию могли требовать в судебном порядке признания сделки передачи квартиры в собственность ничтожной и имели реальный шанс на удовлетворение своих исковых требований.

Однако судебное разбирательство иной раз длится слишком долго (в ряде случаев — более года). Кроме того, никто в данном случае не сможет гарантировать вынесения судом решения в пользу истца. Поэтому, возможно, многие граждане предпочтут расторгнуть договор передачи квартиры в собственность во внесудебном порядке. Такая возможность появилась после 20 мая 2002 года, когда в Закон РСФСР «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» была внесена ст. 9.1., согласно которой «граждане, приватизировавшие жилые помещения, являющиеся для них единственным местом постоянного проживания, вправе передать принадлежащие им на праве собственности и свободные от обязательств жилые помещения в государственную или муниципальную собственность, а соответствующие органы исполнительной власти, органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица обязаны принять их в собственность и заключить договоры социального найма этих жилых помещений с этими гражданами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации». Таким образом, для прекращения договорных отношений, теперь достаточно гражданам, приватизировавшим жилые помещения, являющиеся для них единственным местом постоянного проживания, обратиться с письменным заявлением в соответствующие органы исполнительной власти или органы местного самоуправления, а данные уполномоченные органы обязаны будут принять квартиру в собственность и заключить с обратившимися гражданами договоры социального найма. Однако при этом стоит учитывать, что если граждане воспользуются внесудебным порядком прекращения договора передачи квартиры в собственность, то будет считаться, что они использовали предусмотренное ст. 11 Закона о приватизации право на однократную бесплатную приватизацию жилья и в дальнейшем они смогут приватизировать жилое помещение лишь путем его выкупа.

Таким образом, российское законодательство о приватизации жилья претерпело значительные изменения за последнее десятилетие, стало более совершенным и продуманным. Но можно не сомневаться в том, что в дальнейшем этот раздел жилищного права пополнится новыми правовыми нормами, призванными сделать приватизационное законодательство более доступным для рядовых граждан и, вместе с тем, защищающим их жилищные права и свободы.

## Тема 10. Договор коммерческого найма и его признаки

Регулирование договора найма жилого помещения сразу двумя кодифицированными актами — Гражданским и Жилищным кодексами — не могло не повлечь разночтений и неоднозначных толкований. Разрешить эти противоречия призвано системное толкование норм обоих Кодексов.

Наем жилого помещения, получивший в юридической литературе название коммерческого найма, урегулирован главой 35 ГК РФ.

Жилые помещения, которые используются их собственниками для проживания граждан на условиях коммерческого найма, образуют жилищный фонд коммерческого использования, который, в силу ст. 19 ЖК РФ, может быть образован не только в частном, но также и в государственном, и в муниципальном жилищных фондах.

Как правило, выделяют следующие особенности договора коммерческого найма.

Этот договор может быть заключен с любым лицом и, в отличие от договора социального найма, не требует предварительного признания гражданина малоимущим и нуждающимся в жилом помещении; наниматель и члены его семьи не рассматриваются в качестве сонанимателей по договору, если иное не установлено их соглашением.

Заключению договора коммерческого найма не предшествует обязательное для социального найма принятие собственником жилого помещения решения о предоставлении конкретной жилой площади тому или иному лицу; в отличие от договора социального найма площадь предоставляемого в коммерческий наем жилого помещения определяется по соглашению сторон и не нормируется.

Иные особенности указанного договора заключаются в том, что он в отличие от социального найма носит срочный характер. Коммерческий наем заключается на срок до 5 лет, в том числе и тогда, когда указание на срок в договоре отсутствует. Возможен также краткосрочный наем до 1 года.

Коммерческий наем — всегда возмездный договор, в то время как по социальному найму жилые помещения для малоимущих предоставляются бесплатно.

Основанием возникновения отношений по пользованию коммерческим жильем выступает не сложный юридический состав, как при социальном найме, а договор коммерческого найма, заключение которого осуществляется в соответствии с принципом свободы договора.

Объект (предмет) договора коммерческого найма по ГК — изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания. Благоустроенность — не обязательный признак предмета договора коммерческого найма. Им может быть квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома (т.е. комната). Смежная комната, либо объекты общего имущества многоквартирного дома объектом договора коммерческого найма выступать не могут.

Права и обязанности наймодателя по договору коммерческого найма в целом аналогичны правам и обязанностям наймодателя по договору социаль-

ного найма. Вместе с тем, иное распределение обязанностей, в отличие от договора социального найма, может предусматриваться соглашением сторон конкретным договором найма. В целях защиты прав нанимателей, как более слабой стороны договора, ГК РФ предусматривает их преимущественное право на заключение договора найма жилого помещения на новый срок. Вместе с тем, определенные правомочия предоставлены и наймодателю, который может предложить нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях.

Наниматель по договору коммерческого найма имеет право вселиться в занимаемое помещение с другими гражданами. В отличие от договора социального найма, ГК РФ не называет вселяющихся лиц членами семьи нанимателя. Вселяться с нанимателем, либо к нанимателю и проживать вместе с ним могут любые граждане, которые должны быть указаны в договоре коммерческого найма.

Вселение возможно при условии соблюдения требований о норме общей площади, приходящейся на каждого проживающего; исключением является вселение в жилое помещение несовершеннолетних детей любых постоянно проживающих в жилом помещении лиц.

Поднаем жилого помещения по договору коммерческого найма допускается с согласия наймодателя и граждан, постоянно проживающих совместно с нанимателем, и требует соблюдения условия о норме общей площади на одного человека.

В отличие от Жилищного кодекса, ГК РФ не устанавливает требований к форме договора поднайма, что допускает его заключение в любой форме, в т.ч. устной.

Правовое регулирование проживания временных жильцов в жилом помещении, предоставленном по договору коммерческого найма, аналогично соответствующей регламентации, содержащейся в ЖК РФ. В отличие от ЖК РФ, Гражданский кодекс предусматривает единственное основание изменения договора коммерческого найма путем замены первоначального нанимателя другим совершеннолетним лицом, постоянно проживающим с нанимателем. Такая замена возможна по требованию нанимателя и граждан, постоянно проживающих с нанимателем, и с согласия наймодателя.

Право нанимателя по договору коммерческого найма на переустройство и реконструкцию жилого помещения обусловлено лишь получением согласия наймодателя. Цель переустройства значения не имеет. Однако с учетом того, что граждане, постоянно проживающие совместно с нанимателем, имеют равные с ним права по пользованию жилым помещением, для осуществления переустройства и реконструкции требуется получение и их согласия тоже. ГК РФ и ЖК РФ в регулировании этого правомочия нанимателя допускают не только терминологический разнобой, поскольку определение реконструкции, содержащееся в Градостроительном кодексе, позволяет характеризовать соответствующие работы как относящиеся к ведению наймодателя, а не нанимателя.

Права нанимателя по договору краткосрочного коммерческого найма значительно сужены. Как правило, по такому договору наниматель не вправе вселять в нанятое жилое помещение новых граждан, а лица, вселившиеся вместе

с нанимателем, не имеют равного с ним права пользования жилым помещением. Нанимателю запрещено вселять в жилое помещение временных жильцов и поднанимателей, а по истечении срока договора краткосрочного найма он не вправе требовать заключения договора на новый срок. Наниматель по договору краткосрочного найма не может быть заменен другим нанимателем из числа граждан, проживающих совместно с ним.

Фактически наниматель жилого помещения по краткосрочному договору найма может использовать предоставленное жилое помещение исключительно в целях проживания, а также вправе переустраивать его с согласия наймодателя.

### **Расторжение договора**

Основания расторжения договоров социального и коммерческого найма во многом совпадают. Договор коммерческого найма может быть расторгнут как по инициативе нанимателя, так и по инициативе наймодателя.

Так же как и по договору социального найма, наниматель по договору коммерческого найма вправе с согласия проживающих с ним граждан в любое время расторгнуть заключенный договор, но, в отличие от Жилищного, Гражданский кодекс обязывает нанимателя предупредить наймодателя о намерении расторгнуть договор за 3 месяца. Это требование чаще связывают с защитой наймодателя от потерь в виде неполученного дохода от сдачи помещения внаем.

По требованию наймодателя договор коммерческого найма также может быть расторгнут только в судебном порядке и по исчерпывающему перечню оснований. Одно из оснований расторжения договора коммерческого найма по требованию наймодателя — невнесение нанимателем платы за жилое помещение.

Другим основанием расторжения договора по требованию наймодателя является разрушение или порча жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает, однако его регламентация в отличие от договора социального найма несколько иная.

Самовольное переустройство жилого помещения нанимателем может привести к расторжению договора коммерческого найма только в том случае, если это привело к разрушению или порче жилого помещения.

По требованию наймодателя договор коммерческого найма расторгается с нанимателем также в том случае, если наниматель, либо другие граждане, за действия которых он отвечает, используют жилое помещение не по назначению, а также систематически (т.е. неоднократно) нарушают права и интересы соседей.

ГК РФ, в отличие от ЖК РФ, исходит из того, что и в этом случае недостаточно только предупреждения нанимателя о необходимости устранения нарушений. Виновному нанимателю может быть предоставлен срок (до 1 года) для устранения нарушений, а также отсрочено исполнение решения на этот же срок. Если выявленные нарушения продолжаются, договор коммерческого найма расторгается. Еще одно отличие от ЖК заключается в том, что расторжение договора коммерческого найма по этому основанию допускается только по требованию наймодателя, но не по заявлению заинтересованных лиц (соседей и др.).

ГК РФ предусматривает ряд случаев, когда требование о расторжении договора найма жилого помещения в судебном порядке может быть заявлено и нанимателем, и наймодателем. К их числу относятся аварийность жилья, иная непригодность его для постоянного проживания.

Последствием расторжения договора коммерческого найма жилого помещения является выселение нанимателя и всех граждан, проживающих в жилом помещении к моменту расторжения договора, без предоставления другой жилой площади.

## **Тема 11. Управление жилищным фондом собственниками жилья**

Совместное домовладение возникает с момента возникновения права собственности на жилые и (или) нежилые помещения в здании у двух и более собственников. Собственники недвижимого имущества совместного домовладения вправе самостоятельно выбрать способ управления таким имуществом. Управление недвижимым имуществом совместного домовладения может осуществляться одним из следующих способов: непосредственным управлением, управлением через товарищество собственников или иным способом, предусмотренным законодательством. Непосредственное управление недвижимым имуществом совместного домовладения осуществляется собственниками в случаях, когда недвижимость включает в себя не более пяти единиц жилых и (или) нежилых помещений, принадлежащих различным собственникам.

До момента реализации собственниками своего права на осуществление управления недвижимым имуществом управление этим имуществом осуществляет лицо, уполномоченное соответствующим исполнительным или распорядительным органом.

Решение о выборе способа управления недвижимым имуществом совместного домовладения принимается на общем собрании собственников. Общее собрание собственников по выбору способа управления недвижимым имуществом совместного домовладения может быть созвано по инициативе собственников, застройщика, предприятия, учреждения или организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находится это имущество, а также по инициативе органов местного управления и самоуправления, либо иного заинтересованного физического и (или) юридического лица. Письменное уведомление о созыве общего собрания собственников по выбору способа управления недвижимым имуществом совместного домовладения с указанием места и времени его проведения, повестки дня и инициатора этого собрания направляется этим инициатором каждому собственнику заказным письмом или вручается ему под расписку. Уведомление должно быть направлено не позднее, чем за 20 дней до даты проведения общего собрания.

Общее собрание собственников правомочно, если на нем присутствует более двух третей собственников (или их представителей), обладающих более чем двумя третями голосов от общего числа голосов всех собственников. Каждый собственник на общем собрании обладает количеством голосов

пропорционально размеру его доли в праве собственности на общее имущество. В случае отсутствия кворума инициатор назначает новую дату проведения общего собрания. Это собрание может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 дней с момента несостоявшегося собрания. Повторное собрание считается правомочным, если на нем присутствует более двух собственников, обладающих не менее чем одной четвертой голосов от общего числа голосов всех собственников.

Решение о выборе способа управления недвижимым имуществом совместного домовладения принимается большинством голосов присутствующих на собрании собственников или их представителей. Если собственник не может лично принять участие в общем собрании собственников, он вправе проголосовать до проведения общего собрания по вопросу о выборе способа управления путем подачи инициатору собрания заявления в письменной форме, отражающего мнение собственника по указанному вопросу. Указанное решение является обязательным для всех собственников, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании, либо голосовали против.

Лица, занимающие жилые и (или) нежилые помещения совместного домовладения по договору найма или аренды и не имеющие на них права собственности (наниматели и арендаторы), могут участвовать в договорах о совместном домовладении, о создании товарищества собственников и в управлении недвижимым имуществом совместного домовладения в случаях, когда собственник занимаемых ими помещений в установленном законодательством порядке предоставил им на это соответствующие полномочия. Наниматели и арендаторы могут участвовать в общих собраниях товарищества собственников, собраниях собственников, выбравших иной способ управления совместным домовладением, с правом совещательного голоса.

При создании товарищества собственников в совместном домовладении, более 50% площади жилых и (или) нежилых помещений которого находится в государственной собственности, наниматели и арендаторы указанных помещений вправе направить своего представителя в состав правления товарищества собственников с правом решающего голоса. Представитель нанимателей и арендаторов избирается простым большинством голосов нанимателей и арендаторов на общем собрании. При этом голоса распределяются между нанимателями и арендаторами соответственно площади занимаемых ими жилых и (или) нежилых помещений. Полномочия представителя удостоверяются собственником занимаемых нанимателями и арендаторами жилых и (или) нежилых помещений.

Создание двух и более товариществ собственников по управлению недвижимым имуществом одного совместного домовладения не допускается. В то же время возможно создание одного товарищества собственников на базе нескольких объектов недвижимого имущества.

Учредительными документами товарищества собственников являются его устав и учредительный договор. Устав товарищества собственников утверждается общим собранием его учредителей — собственников недвижимого имущества совместного домовладения. В случае, предусмотренном частью 4 статьи 20

настоящего Закона, устав товарищества собственников может быть утвержден застройщиком. Отношения между учредителями товарищества собственников в связи с созданием товарищества регулируются учредительным договором, подписываемым всеми учредителями товарищества собственников.

Государственная регистрация товарищества собственников осуществляется соответствующим органом регистрации по месту нахождения недвижимого имущества совместного домовладения в соответствии с законодательством. Для регистрации товарищества собственников представляются: заявление, протокол общего собрания собственников, учредительный договор, устав товарищества собственников, копии правоустанавливающих документов всех собственников совместного домовладения, удостоверенные должностным лицом органа государственной регистрации, либо иным уполномоченным на то должностным лицом, перечень имущества, являющегося общей собственностью, справка о размере доли каждого собственника в общем имуществе, заверенная председателем общего собрания собственников.

Что касается правоустанавливающих документов на жилые помещения, то ими должны быть соответствующие свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации недвижимого имущества. Решение о государственной регистрации товарищества собственников должно быть принято в срок не более 30 дней с даты подачи заявления с приложением необходимых документов. О принятом решении в пятидневный срок в письменной форме сообщается лицу, указанному в заявлении о регистрации. Товариществу собственников в пятидневный срок с момента принятия решения выдается свидетельство о его регистрации. Отказ в государственной регистрации товарищества собственников возможен в случаях нарушения порядка и условий создания товарищества, при несоответствии учредительных документов требованиям закона, Типового устава товарищества собственников и (или) Типового учредительного договора о создании товарищества собственников.

На практике нередко возникают случаи, когда в построенном многоквартирном доме жилые помещения принадлежат различным собственникам (государственное жилье социального пользования, квартиры в частной собственности граждан и др.), и каждый из собственников (группы собственников) изъявляет желание создать свои обособленные товарищества собственников. Учитывая, что жилой дом представляет собой единый инженерно-технический комплекс, в составе которого функционируют единые системы центрального отопления, водоснабжения, канализации, газоснабжения и др., соответственно и система управления этим комплексом должна быть единой. Поэтому создание товарищества собственников на отдельные части или блоки (по этажам или подъездам) здания не допускается. Создаваемое товарищество собственников должно осуществлять функции управления всем домом, включая соответствующую придомовую территорию. В случаях, когда собственники жилых помещений не могут прийти к единому мнению в вопросе создания товарищества собственников, местный исполком должен назначить своим решением уполномоченное лицо для осуществления функций управления данным недвижимым имуществом.



## Тема 12. Жилая площадь в условиях рыночных отношений

По статистике, около 14 млн. россиян нуждаются в улучшении жилищных условий, но только 9% из них могут на сегодняшний день позволить себе купить квартиру или взять ипотечный кредит. Такие данные прозвучали в рамках круглого стола «Доступное жилье в условиях современного рынка недвижимости». Эксперты, риэлтеры, банковские специалисты и прочие участники рынка обсуждали состояние в этой сфере на сегодняшний день. Они отметили, что проблема обеспечения граждан доступным жильем обсуждается сейчас на самом высоком уровне, к ее решению подключаются эксперты рынка и правительственные чиновники.

Проблема нехватки доступного жилья — комплексная, имеющая целый ряд предпосылок, поэтому решать ее необходимо также используя комплексный подход. Главная ее причина — высокие цены на жилье. Несколько лет назад на достаточно серьезном уровне велись дискуссии о том, что так называемое «социальное» жилье должно стоить в районе 200 долл. за кв. м, однако такой подход непродуктивен, отметили участники круглого стола. Искусственное, «административное» снижение цен на квартиры и приведет к тому, что в какой-то период жилье действительно можно будет приобрести по «вменяемой» цене. Однако через несколько лет принудительное удержание таких расценок приведет к тому, что все доступные площадки под строительство будут заполнены и строить новые дома будет попросту негде. Это напрямую приведет к резкому взлету цен, которые в итоге окажутся существенно выше сегодняшних.

Единственный путь решения проблемы — заставить несколько снизиться рыночные цены на жилье. На сегодняшний день цена квадратного метра складывается из стоимости земли, прокладки коммуникаций, проектирования и строительства. Но это еще не все — необходимо учитывать экономический фактор, т.е. «цену денег» в России на текущий момент, долю местной администрации, а также фактор коррупции. По оценкам риэлтеров, себестоимость квадратного метра жилья лишь на 50% состоит из затрат собственно на строительство. Ведь для того, чтобы построить одно здание, необходимо собрать около 300 подписей. Явно, что большинство из них «стоят» определенных денег.

Огромное значение имеет и неурегулированность жилищного законодательства в России. К примеру, страна до сих пор живет по устаревшему Жилищному кодексу образца 1983 г., зачастую противоречащему положениям новой Конституции и Гражданского кодекса. В этой связи, участники круглого стола с надеждой говорили о скором принятии Госдумой пакета из 27 законопроектов, посвященных доступному жилью. Новый Жилищный кодекс, который вступит в силу в 2005 г., закрепит права собственности на жилые помещения, упростит перепланировку квартир, перевод жилых помещений в нежилые. Также он упорядочит другие важные моменты, ставшие актуальными в результате новых экономических отношений в России. Однако на этом работа не закончится — специалисты в области рынка жилья уже готовят новые поправки и законопроекты, касающиеся ипотечного кредитования.

В этой области особую роль играют банки, предоставляющие ипотечные кредиты. Объемы банковского ипотечного кредитования за первое полугодие 2004 выросли почти на 100%, заявил президент Ассоциации участников ипотечного рынка Владимир Пономарев. По его словам, за первые 6 месяцев 2004 г. объемы ипотечного кредитования составили 330 млн. долл. Этой же цифры — 330 млн. долл. — банки смогли достичь за весь 2003 год. Однако проблем и здесь немало. В первую очередь, это кредитные риски для банков, высокие процентные ставки для их клиентов и невозможность по Гражданскому кодексу урегулировать возникающие споры без суда.

Вопрос доступного жилья особенно значим для малоимущих граждан. «30% россиян находятся сейчас за чертой прожиточного минимума», — заявила депутат Госдумы от Санкт-Петербурга Оксана Дмитриева. При этом она подчеркнула, что «для участия в ипотечной программе необходимо иметь заработную плату минимум 300 долл. в месяц, а совокупный доход семьи не должен быть меньше 1000 долл. в месяц». Однако напомним, что Всемирный банк и Росстат приводили несколько иные цифры, характеризующие российскую бедность — 19,6% и 20,8% соответственно. Но в любом случае, ипотека сейчас практически невозможна для бюджетников.

Также существует программа «Государственные жилищные сертификаты», которая за все время своего существования помогла получить жилье почти 100 тыс. семей социально незащищенных россиян. 7 октября прошлого года премьер-министр Михаил Фрадков подписал постановление №522, расписывающее реализацию программы вплоть до 2010 г. В нем указан порядок работ по ипотеке, кредитованию и инвестированию в рамках программы. В этом году с помощью жилищных сертификатов квартиры получают от 7 до 10 тыс. нуждающихся семей.

Если все вышеописанное даст ожидаемые плоды, участники конференции обещают нам реальный прогресс в решении вопроса доступного жилья уже через несколько лет.

Безусловно, пока трудно судить, возможна ли такая динамика роста в этой области. Выплачивать ежемесячно, как минимум, несколько сотен долларов — ноша, непосильная для большинства российских семей на настоящий момент. Однако, по прогнозам банкиров и риэлтеров, если новый закон об ипотечном кредитовании будет принят, в самое ближайшее время уже 5-8% покупателей недвижимости смогут позволить себе приобрести квартиру в кредит. Если дела и дальше пойдут такими темпами, к 2010 году банковский процент по ипотечным кредитам снизится до 5-6%, и тогда «ипотечным покупателем» станет каждый третий. Однако для столь существенного роста необходима совокупность нескольких факторов — в первую очередь, усиление экономики, и как следствие этого — рост доходов населения. Также важна грамотно построенная на государственном уровне социальная политика, разнообразие вариантов программ кредитования жилья, субсидии для социально незащищенных категорий населения. Помимо этого, необходимо кардинальное улучшение условий банковского ипотечного кредитования. Только в этом случае через несколько лет можно будет говорить о серьезном повышении спроса на ипотечные кредиты и, как следствие, росте числа счастливых обладателей новых квартир.

### **Тема 13. Прекращение права собственности и права найма на жилое помещение**

С 1 марта 2005 года вступил в силу новый Жилищный Кодекс Российской Федерации. Одной из новелл Жилищного кодекса Российской Федерации стало признание прекращения (утраты) права пользования жилым помещением в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения.

Так, пункт 4 статьи 31 Жилищного Кодекса РФ предусматривает, что в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется. Ранее действовавший Жилищный кодекс РСФСР за бывшими членами семьи собственника сохранял право пользования жилым помещением.

Таким образом, в связи с принятием этой нормы, бывшие члены семьи собственника жилого помещения, а к ним в первую очередь относятся бывшие супруги оказались в трудном положении, тем более если учесть то, что расторжению брака всегда предшествуют конфликты и плохие отношения в семье, которые и так делают проживание супругов в одной квартире не возможным, а теперь еще и новое жилищное законодательство предоставляет право одному из супругов — собственнику жилья — выселить из квартиры своего бывшего супруга. Здесь надо отметить, что в таком положении могут оказаться супруги, право собственности на квартиру у которых принадлежит лишь одному из них, и которые не заключили брачный договор, а также супруги, на имущество которых не распространяется режим общей собственности супругов.

Законодатель, однако, учитывает положение бывшего члена семьи, который может оказаться в ситуации, когда жить ему вообще негде. В случае, если у бывшего супруга собственника нет никакого другого жилья, которое принадлежало бы ему на праве собственности или на другом вещном праве, а также если имущественное положение и другие заслуживающие внимания обстоятельства (например, тяжелая болезнь) не позволяют ему обеспечить себя иным жилым помещением, то в этом случае право пользования жилым помещением за бывшим супругом собственника сохраняется на определенный срок на основании решения суда. По истечении определенного судом срока бывший член семьи собственника жилого помещения все же подлежит выселению, но у него хотя бы есть время, что бы подыскать себе другое жилье.

Интересная ситуация складывается теперь в отношениях между собственником жилья, обязанным выплачивать алименты на содержание своего бывшего супруга или несовершеннолетних детей и этими бывшими членами семьи — получателями алиментов. Статья 31 Жилищного кодекса предусматривает, что суд вправе обязать собственника жилого помещения — плательщика алиментов — обеспечить другим жилым помещением бывших членов семьи — получателей алиментов. Таким образом, бывшим членам семьи — получателям алиментов — необходимо обратиться в суд с иском об обязанности собственника жилого помещения — плательщика алиментов — обеспечить бывшего члена семьи иным жилым помещением. Под обязанностью собственника обеспечить

бывших членов семьи другим жилым помещением можно понимать то, что суд может возложить на собственника — плательщика алиментов — обязанность купить или снять для лиц, на содержание которых он обязан выплачивать алименты другое жилье, например квартиру или комнату. Представляется, что обязанность по обеспечению жильем может быть возложена на собственника только на срок, в течение которого он обязан выплачивать алименты, например до достижения детьми восемнадцати лет.

Чтобы не оказаться в такой тяжелой ситуации бывшим супругам можно посоветовать заключать брачный договор, в котором будет предусмотрено условие о возможности проживания в жилом помещении, принадлежащем на праве собственности другому супругу в случае расторжения брака. Но надо помнить, что брачный договор можно заключить только в период брака или до его заключения. После расторжения брака брачный договор заключить нельзя.

По соглашению между собственником жилого помещения и бывшим членом семьи право пользования жилым помещением может быть сохранено. Представляется, что в этом случае должен быть заключен договор коммерческого найма жилого помещения.

Еще одно основание для прекращения права пользования у бывшего члена семьи связывается с прекращением права собственности на жилое помещение у самого собственника. По ранее действовавшему законодательству, в случае перехода права собственности на жилое помещение, право пользования жилым помещением сохранялось за лицами, проживающими в данном жилом помещении. В связи с изменениями, внесёнными в статью 292 Гражданского кодекса Российской Федерации, переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника. Другими словами, в случае продажи собственником принадлежащей ему квартиры, все члены семьи этого собственника, проживающие в данной квартире, лишаются права пользования этим жильем, и могут оказаться просто на улице. Остается не понятным, как же указанная норма будет применяться на практике, тем более что теперь не требуется разрешения органов опеки и попечительства на отчуждение жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние члены семьи собственника.

Представляется, что все изменения в жилищном и гражданском законодательстве, касающиеся права собственности на жилое помещение направлены на окончательное становление института частной собственности и освобождение права собственности от различных обременений.

Федеральными законами и иными правовыми актами, а также из действий участников жилищных отношений, которые, хотя и не предусмотрены такими актами, но в силу общих начал и смысла жилищного законодательства порождают жилищные права и обязанности. В соответствии с этим жилищные права и обязанности возникают:

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

- из актов государственных органов и актов органов местного самоуправления, которые предусмотрены жилищным законодательством в качестве основания возникновения жилищных прав и обязанностей;
- из судебных решений, установивших жилищные права и обязанности;
- в результате приобретения в собственность жилых помещений по основаниям, допускаемым федеральным законом;
- из членства в жилищных или жилищно-строительных кооперативах;
- вследствие действий (бездействия) участников жилищных отношений или наступления событий, с которыми федеральный закон или иной нормативный правовой акт связывает возникновение жилищных прав и обязанностей.

В качестве собственников жилых помещений могут выступать как физические, так и юридические лица, а также публичные образования (Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования). Единственным доказательством права собственности на жилое помещение является государственная регистрация (абз. 2 п. 1 ст. 2 Федерального закона от 21 июля 1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»). Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Право собственности на жилое помещение может возникать на основании договоров о передаче имущества в собственность (договор купли-продажи, договор дарения, договор мены, договор ренты), на основании брачного договора, в результате наследования, строительства нового дома, при внесении членом жилищно-строительного кооператива полного паевого взноса за квартиру, в результате приобретательной давности, приватизации.

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

Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством, Жилищным кодексом.

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

Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми по-

мещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории утверждены Постановлением Совета Министров РСФСР от 25.09.1985 г. №415. Согласно данному документу, собственник жилого помещения, как и наниматель, обязан:

1. Обеспечивать сохранность жилых помещений, бережно относиться к жилому дому и жилому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, соблюдать правила пользования жилыми помещениями, правила пожарной безопасности, правила пользования санитарно-техническим и иным оборудованием;
2. Использовать жилое помещение по прямому назначению;
3. Соблюдать санитарно-гигиенические правила: содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения, балконы и лоджии; соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинках лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; производить чистку одежды, ковров и т.п. в местах, определяемых жилищно-эксплуатационной организацией; своевременно производить текущий ремонт жилого и подсобных помещений;
4. Своевременно вносить квартирную плату и плату за коммунальные услуги (водоснабжение, газ, электрическая и тепловая энергия и другие услуги) по утвержденным в установленном порядке тарифам;
5. Не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, приводящих к порче жилых помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
6. Пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается лишь при условии уменьшения слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов дома. С 23.00 до 7.00 часов должна соблюдаться полная тишина;
7. Допускать в занимаемое жилое помещение работников жилищно-эксплуатационной организации и представителей домового комитета для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а работников жилищно-эксплуатационной организации также и для выполнения необходимых ремонтных работ;
8. Содержание собак и кошек в отдельных квартирах допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городах и других населенных пунктах, а в квартирах, где проживают несколько нанимателей, — кроме того, лишь при согласии других нанимателей и совершеннолетних членов их семей. Содержание на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел запрещается.

За нарушение правил пользования жилыми помещениями ст. 7.21 Кодекса об административных правонарушениях предусмотрена административная

ответственность. Так, порча жилых домов, жилых помещений, а равно порча их оборудования, самовольное переоборудование жилых домов и (или) жилых помещений, либо использование их не по назначению влечет предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от десяти до пятнадцати минимальных размеров оплаты труда. Самовольная перепланировка жилых помещений в многоквартирных домах влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от двадцати до двадцати пяти минимальных размеров оплаты труда.

Статья 7.22 КоАП предусматривает ответственность за нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений. Нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений, либо порядка и правил признания их непригодными для постоянного проживания и перевода их в нежилые, а равно переоборудование жилых домов и (или) жилых помещений без согласия нанимателя (собственника), если переоборудование существенно изменяет условия пользования жилым домом и (или) жилым помещением, влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от сорока до пятидесяти минимальных размеров оплаты труда; на юридических лиц — от четырехсот до пятисот минимальных размеров оплаты труда.

Согласно ст. 31 Жилищного кодекса РФ к членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи.

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

Дееспособные члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

В случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения, право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи.

Если у бывшего члена семьи собственника жилого помещения отсутствуют основания приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением, а также, если имущественное положение бывшего члена семьи собственника жилого помещения и другие заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют ему обеспечить себя иным жилым помещением, право пользования жилым помещением, принадлежащим указанному собствен-

нику, может быть сохранено за бывшим членом его семьи на определенный срок на основании решения суда. При этом суд вправе обязать собственника жилого помещения обеспечить иным жилым помещением бывшего супруга и других членов его семьи, в пользу которых собственник исполняет алиментные обязательства, по их требованию.

По истечении срока пользования жилым помещением, установленного решением суда, соответствующее право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается, если иное не установлено соглашением между собственником и данным бывшим членом его семьи. До истечения указанного срока право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается одновременно с прекращением права собственности на данное жилое помещение этого собственника или, если отпали обстоятельства, послужившие основанием для сохранения такого права, на основании решения суда.

Гражданин, пользующийся жилым помещением на основании соглашения с собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

Согласно ст. 67 Жилищного кодекса 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.

Наниматель жилого помещения по договору социального найма, помимо указанных прав, может иметь иные права, предусмотренные Жилищным кодексом, другими федеральными законами и договором социального найма.

Наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан:

1) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, которые установлены Жилищным кодексом;

- 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;

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

Наниматель жилого помещения по договору социального найма, помимо указанных обязанностей, имеет иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом, другими федеральными законами и договором социального найма.



## **Тема 14. Налоговое регулирование жилищной сферы**

В соответствии со ст. 26 Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» собственник недвижимости в жилищной сфере уплачивает налоги на недвижимость в порядке, установленном законодательными актами РФ о налогах.

Согласно ст. 8 Налогового кодекса РФ (НК РФ) под налогом понимается обязательный, индивидуально безвозмездный платеж, взимаемый с организаций и физических лиц в форме отчуждения принадлежащих им на праве собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления денежных средств в целях финансового обеспечения деятельности государства и (или) муниципальных образований.

Общие принципы построения налоговой системы Российской Федерации, виды налогов, права и обязанности налогоплательщиков и т.д. определены в Налоговом кодексе Российской Федерации (общая часть), вступившем в силу с 1 января 1999 года.

В целях развития и стимулирования жилищного строительства гарантируются налоговые льготы в порядке, установленном законодательными актами о налогах:

- гражданам, осуществляющим строительство или приобретающим жилье за счет собственных средств, а также за счет целевых кредитов;
- предприятиям, учреждениям и организациям, оказывающим помощь своим работникам в жилищном строительстве;
- организациям, эксплуатирующим жилой фонд;
- на инвестиции в строительство, реконструкцию и ремонт жилищного фонда, а также в развитие производства строительных материалов и предметов домоустройства.

### **Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31 июля 1998 года №146-ФЗ (в ред. от 24 марта 2001 года)**

Основными налогами в жилищной сфере являются:

- налог на имущество (жилые помещения) с физических лиц;
- налог на имущество (недвижимость) с юридических лиц;
- налог с имущества (жилых помещений), переходящего в порядке наследования или дарения.

Порядок взимания налога на жилые помещения, принадлежащие физическим лицам на праве собственности, определен Законом Российской Федерации «О налогах на имущество физических лиц» от 9 декабря 1991 года №2003-1 (с изменениями и дополнениями), а также иными нормативными актами.

Объектами налогообложения являются находящиеся в собственности физических лиц жилые дома, квартиры, дачи, коттеджи и иные жилые строения и помещения (далее — недвижимость).

Налог на недвижимость физических лиц исчисляется налоговым органом по месту нахождения (регистрации) объектов налогообложения; при этом выпи-

сывается платежное извещение и вручается плательщику налога. В случае, когда физическое лицо не проживает по месту нахождения строения, помещения или сооружения, платежное извещение на уплату исчисленного налога направляется в налоговый орган по месту жительства физического лица для взыскания налога.

Налог на недвижимость уплачивается физическими лицами ежегодно по ставке, устанавливаемой органами законодательной (представительной) власти субъектов Российской Федерации в размере, не превышающем 0,1% от их инвентаризационной стоимости, а если таковая не определялась — от стоимости этих строений, помещений и сооружений, определяемой по обязательному страхованию исходя из оценки по состоянию на 1 января каждого года.

Органы государственной законодательной (представительной) власти субъектов РФ и иные уполномоченные на то органы власти РФ имеют право уменьшать размеры ставок и устанавливать дополнительные льготы по налогу на имущество.

Органы коммунального хозяйства, осуществляющие оценку строений, помещений и сооружений, обязаны по требованию налоговых органов представлять сведения, необходимые для исчисления налогов на имущество физических лиц в сроки, установленные налоговыми органами.

Если строение, помещение или сооружение отчуждено в течение года одним гражданином-плательщиком налогов в пользу другого (купля-продажа, мена, дарение), то налог на строения, помещения или сооружения исчисляется и предъявляется к уплате первоначальному владельцу с 1 января текущего года до начала того месяца, в котором он утратил право собственности на указанное имущество, а каждому новому собственнику налог предъявляется с момента вступления в право собственности.

За строения, помещения и сооружения, перешедшие по наследству, налог платится после принятия наследства. Налоговые органы вручают наследникам извещения на уплату налога по истечении шести месяцев со дня открытия наследства.

В случае уничтожения, полного разрушения строения, помещения, сооружения взимание налога прекращается, начиная с месяца, в котором они были уничтожены или разрушены. Основанием к этому является документ, подтверждающий этот факт, выдаваемый коммунальными и иными органами.

За строения, помещения и сооружения, находящиеся в общей долевой собственности нескольких граждан, налог на имущество уплачивается каждым собственником пропорционально его доле в общей собственности.

За строения, помещения и сооружения, находящиеся в общей совместной собственности нескольких граждан, налог на имущество уплачивается каждым собственником в равных долях.

Уплата налога производится равными долями в два срока — не позднее 15 сентября и 15 ноября, на основании платежного извещения, предъявленного налоговым органом. По желанию плательщика налог может быть уплачен в полной сумме по первому сроку уплаты, то есть не позднее 15 сентября.

В случае, когда граждане своевременно не были привлечены к уплате налогов, исчисление им налогов может быть произведено не более, чем за три предшествующих года. За такой же период допускается пересмотр неправильно произведенного обложения.

Начисленные ранее суммы могут быть снижены или отменены в связи с возникновением права на льготы, утраты права собственности и по другим причинам. В таких случаях, при понижении исчисленных на текущий год сумм в связи с пересмотром обложения или возникновением у плательщика права на льготу с начала года суммы налога, подлежащие снижению, исключаются равными долями по всем срокам уплаты.

Если сумма налога по истекшим ко дню снижения налоговой суммы срокам полностью уплачена, приходящиеся на эти сроки, сложенные суммы исключаются из суммы, уплачиваемой к очередному сроку уплаты. Пеня, уплаченная по этим срокам, уменьшается на ту же долю, на которую уменьшена первоначальная сумма платежа.

За просрочку уплаты налога на имущество с граждан взимается пеня в размере одной трехсотой действующей в это время ставки рефинансирования Центрального банка РФ, но не более 0,1% в день. Пеня исчисляется за каждый день просрочки, но во всех случаях сумма пени не может превышать неуплаченной суммы налога.

Недоимка по налогу, пеня и штрафы могут быть взысканы с физических лиц только в судебном порядке.

Законодательство устанавливает широкий перечень лиц, освобожденных от уплаты налога с недвижимости.

От уплаты налога с жилых помещений, в частности, освобождаются:

- Герои Советского Союза и Герои Российской Федерации;
- инвалиды I и II групп, инвалиды с детства;
- граждане, подвергшиеся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС, в том числе пострадавшие от катастрофы, и участники ликвидации ее последствий, переселившиеся с территорий Украины, Республики Беларусь и других государств на территорию Российской Федерации для постоянного проживания;
- инвалиды (ряд категорий) вследствие чернобыльской катастрофы;
- члены семей военнослужащих, потерявших кормильца;
- военнослужащие, а также граждане, уволенные с военной службы по достижении предельного возраста пребывания на военной службе, состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями, имеющие общую продолжительность военной службы 20 и более лет;
- лица, пострадавшие от радиационных воздействий;
- пенсионеры, получающие пенсии, назначаемые в порядке, установленном пенсионным законодательством РФ;
- родители и супруги военнослужащих и государственных служащих, погибших при исполнении служебных обязанностей;

– со специально оборудованных сооружений, строений, помещений (включая жилье), принадлежащих деятелям культуры, искусства и народным мастерам на праве собственности и используемых исключительно в качестве творческих мастерских, ателье, студий, а также с жилой площади, используемой для организации открытых для посещения негосударственных музеев, галерей, библиотек и других организаций культуры, — на период такого их использования.

Налогообложение имущества организаций, в том числе и жилых помещений, регулируется Законом РФ «О налоге на имущество предприятий» от 13 декабря 1991 г. №2030-1 (ред. от 4 мая 1999 г.).

Ставка налога на имущество организаций устанавливается законодательными органами субъектов РФ, но при этом предельный размер ставки налога на имущество не может превышать 2% от налогооблагаемой базы.

Налог уплачивается ежеквартально нарастающим итогом.

Суммы недоимки по налогу, а также пени, взыскиваются с организации в бесспорном порядке, а штрафы (санкции) — в судебном.

Предприятия, учреждения и организации жилищно-коммунального хозяйства освобождены от уплаты налога на имущество.

### **Тема 15. Обеспечение сохранности и ответственность за пользование жилищным фондом**

Государственные и общественные органы, предприятия, учреждения, организации, должностные лица обязаны заботиться о сохранности жилищного фонда и повышении его благоустройства.

Наймодатель обязан своевременно производить ремонт жилых домов, обеспечивать бесперебойную работу инженерного оборудования домов и жилых помещений, надлежащее содержание подъездов, других мест общего пользования домов и придомовой территории.

Капитальный ремонт сданного внаем жилого помещения является обязанностью наймодателя, если иное не установлено договором найма жилого помещения (ст. 681 ГК РФ).

Эксплуатация и ремонт государственного, муниципального и общественного жилищного фонда, фонда жилищных и жилищно-строительных кооперативов, а также домов, квартир, находящихся в собственности граждан, осуществляются с обязательным соблюдением единых правил и норм эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

Эксплуатация и ремонт жилых домов, принадлежащих колхозам, совхозам и другим предприятиям, учреждениям, организациям, расположенным в сельской местности, осуществляются их жилищно-эксплуатационными и ремонтно-строительными службами. В случае отсутствия таких служб эксплуатация и ремонт указанных домов осуществляются жилищно-эксплуатационными и ремонтно-строительными организациями органов местного самоуправления.

Граждане обязаны обеспечивать сохранность жилых помещений, бережно относиться к санитарно-техническому и иному оборудованию, к объектам благоустройства, соблюдать правила содержания жилого дома и придомовой территории, правила пожарной безопасности, соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования.

Если иное не установлено договором найма жилого помещения, наниматели жилых помещений должны за свой счет производить текущий ремонт жилых помещений, а при освобождении помещения — сдать его в надлежащем состоянии.

Условия и порядок проведения ремонта определяются договором найма жилого помещения, правилами пользования жилым помещением, а также другим законодательством РФ.

Органы местного самоуправления обязаны оказывать гражданам содействие в проведении текущего ремонта жилых помещений.

Предприятия, учреждения, организации, которым принадлежат жилые дома, также оказывают содействие гражданам в проведении текущего ремонта жилых помещений, находящихся в таких домах.

Собственники жилых помещений в полностью приватизированном доме вправе самостоятельно определять организацию для обслуживания этого дома, включая государственные жилищно-эксплуатационные и ремонтно-строительные организации, кооперативы, частные фирмы и иные субъекты хозяйствования.

Государственные жилищно-эксплуатационные и ремонтно-строительные службы осуществляют по договору техническое обслуживание и ремонт домов общественного жилищного фонда, домов жилищных и жилищно-строительных кооперативов, а также многоквартирных домов, находящихся в собственности граждан.

Оплата расходов, связанных с техническим обслуживанием и ремонтом этих домов, производится по ставкам или на условиях, установленных для обслуживания и ремонта жилых домов государственного и муниципального жилищного фонда.

Наниматель не вправе производить переустройство и реконструкцию жилого помещения без согласия наймодателя. Данное правило распространяется и на собственника жилого помещения.

Обслуживание и ремонт приватизированных жилых помещений осуществляются с обязательным соблюдением единых правил и норм эксплуатации и ремонта жилищного фонда на условиях, установленных для домов государственного и муниципального жилищного фонда, за счет средств их собственников. В этих целях собственники могут образовывать товарищества и иные объединения.

За государственными жилищно-эксплуатационными и ремонтно-строительными организациями сохраняются обязательства по обслуживанию и ремонту приватизированных жилых помещений по договору с их собственниками (товариществами и иными объединениями).

Оплата расходов, связанных с обслуживанием и ремонтом приватизированных жилых помещений, производится собственниками по ставкам, установленным для обслуживания государственного и муниципального жилищного фонда.

Собственники жилых помещений вправе самостоятельно определять организацию для обслуживания этих помещений, включая государственные жилищно-эксплуатационные и ремонтно-строительные организации, кооперативы, частные фирмы и иные субъекты хозяйствования.

Собственники жилых помещений участвуют в расходах, связанных с обслуживанием и ремонтом инженерного оборудования, мест общего пользования дома и содержанием придомовой территории соразмерно занимаемой ими площади в этом доме.

Контроль за техническим состоянием и своевременным ремонтом приватизированного жилищного фонда осуществляют органы местного самоуправления.

Финансирование затрат на эксплуатацию и ремонт (текущий и капитальный) муниципального жилищного фонда осуществляется за счет средств жилищно-эксплуатационных организаций, а в случае недостатка этих средств — за счет государственного бюджета.

Финансирование затрат на эксплуатацию и текущий ремонт ведомственного жилищного фонда осуществляется за счет средств жилищно-эксплуатационных организаций, подчиненных предприятиям, учреждениям, организациям, а в случае недостатка этих средств — за счет средств соответствующих предприятий, учреждений, организаций.

Капитальный ремонт ведомственного жилищного фонда осуществляется за счет предназначенных на эти цели средств соответствующих предприятий, учреждений, организаций.

Финансирование затрат на эксплуатацию и ремонт квартир, находящихся в собственности граждан, осуществляется за счет собственных средств владельцев квартир.

Финансирование затрат на эксплуатацию и ремонт общественного жилищного фонда осуществляется за счет собственных средств владельцев фонда.

Финансирование затрат на эксплуатацию и ремонт домов жилищно-строительных кооперативов осуществляется за счет средств кооперативов.

Размеры взносов членов жилищно-строительных кооперативов на проведение капитального ремонта кооперативных жилых домов устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Затраты, связанные с эксплуатацией и ремонтом находящихся на балансе жилищно-эксплуатационных организаций отдельных нежилых строений и нежилых помещений в жилых домах, предназначенных для торговых, бытовых и иных нужд непромышленного характера, а также материально-техническое обеспечение их эксплуатации и ремонта, учитываются при планировании хозяйственной деятельности жилищно-эксплуатационных организаций.

Материально-технические ресурсы, необходимые для эксплуатации и ремонта государственного и общественного жилищного фонда и фонда жилищно-строительных кооперативов, выделяются в соответствии с нормами их расхода.

## Тема 16. Законодательное регулирование правил участия граждан в долевом строительстве

Федеральный Закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании договора участия в долевом строительстве (далее — участники долевого строительства) и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

Кроме предусмотренного частью 1 настоящей статьи случая, привлечение денежных средств граждан физическим или юридическим лицом с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у гражданина может возникнуть право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, допускается в случаях, если это предусмотрено законодательством РФ о жилищных накопительных кооперативах.

Это один из наиболее распространенных в настоящее время способов строительства и приобретения жилья — договор долевого участия в строительстве. Большинство отношений, связанных со строительством жилья, оформляется именно как договор долевого участия. Вместе с тем, такой договор прямо не регулируется гражданским законодательством, а судебная практика по данным договорам противоречива.

Подход Высшего арбитражного суда РФ к данному вопросу отражен в Информационном письме Президиума ВАС РФ от 25 июля 2000 года №56 «Обзор практики разрешения арбитражными судами споров, связанных с договорами на участие в строительстве». Аналогичный подход Верховного суда РФ — в «Обобщении практики рассмотрения судами РФ дел по спорам между гражданами и организациями, привлекающими денежные средства граждан для строительства многоквартирных жилых домов» от 19 сентября 2002 года. Причем, позиции высших судебных инстанций принципиально расходятся — Высший арбитражный суд квалифицирует долевое участие в строительстве, как правило, в качестве договора простого товарищества, а Верховный суд — как договор подряда.

Договор подряда регулируется нормами главы 37 ГК РФ. Согласно ч. 1 ст. 740 ГК, по договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию заказчика определенный объект, либо выполнить иные строительные работы, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и уплатить обусловленную договором цену.

То есть, по договору строительного подряда исполнитель обязуется выполнить определенную работу и результат работы (построенный объект) передать заказчику.

Разрешая заявленные требования А. к Открытому акционерному обществу «Стройтрест-2» о возложении обязанности исполнить условия договора, Ломоносовский районный суд г. Архангельска установил, что истец заключил договор с ОАО «Стройтрест-2», согласно которому ответчик принял на себя обязательства по строительству для него трехкомнатной квартиры, а А. обязался принять построенную квартиру по окончании строительства и оплатить ее стоимость.

Придя к выводу о том, что между сторонами фактически имел место договор строительного подряда, суд при разрешении возникшего спора, руководствовался нормами ГК РФ, регламентирующими данный вид договорных отношений.

Данная квалификация представляется достаточно спорной. Договор долевого участия может быть заключен как непосредственно со строительной организацией, так и с организацией, не осуществляющей строительство объекта. Договор долевого участия, заключенный с организацией, не осуществляющей само строительство, квалифицировать как договор строительного подряда невозможно, поскольку в таком случае он не укладывается в рамки приведенного выше определения договора подряда (п. 1 ст. 740 ГК РФ).

Общими чертами договора строительного подряда и договора долевого участия в строительстве жилья является то, что оба указанных договора направлены на создание и передачу объекта недвижимости. Однако правовая природа этих договоров не одинакова.

Во-первых, договор долевого участия в строительстве и договор подряда различны по предмету. Предметом договора строительного подряда, как и договора обычного подряда, является результат деятельности подрядчика (объект), имеющий конкретную вещественную форму. Им может быть вновь построенный дом, реконструкция уже существующего здания, в том числе капитальный ремонт, и т.п.

В договоре долевого участия в строительстве предметом договора является исключительно строительство индивидуально определенного объекта недвижимости, являющегося частью объекта недвижимости. Самый распространенный случай — квартира в многоквартирном доме. В связи с этим каждый из заказчиков, во-первых, дает задание строительной компании обеспечить передачу в его собственность только часть построенного объекта, во-вторых, оплачивает строительство только в пределах стоимости этой части объекта и, в-третьих, после окончания строительства принимает только заказанную часть объекта. Таким образом, если предположить, что договор долевого участия в строительстве может квалифицироваться как договор строительного подряда, то в качестве объекта строительных работ в этом договоре должна указываться только часть объекта недвижимости, строительство которой дольщик заказывает, оплачивает и принимает от подрядчика.

Однако очевидно, что такое условие является абсурдным, так как часть объекта недвижимости не может быть построена без возведения объекта в целом.

Также следует учитывать, что одним из существенных условий договора строительного подряда является обязанность заказчика предоставить земель-



ный участок, на котором подрядчик будет возводить объект недвижимости (ст. 747 ГК РФ). Данная норма является императивной и не предполагает возможности каким-либо образом возложить эту обязанность на другую сторону. Таким образом, до начала строительства заказчик должен приобрести какие-либо права на земельный участок (например, право собственности или аренды). На практике в случае заключения договора долевого участия в строительстве, на стороне заказчика выступает физическое или юридическое лицо, которое до возведения объекта, сдачи его в эксплуатацию и момента регистрации права собственности на индивидуально определенную часть объекта недвижимости никогда не имеет прав на земельный участок, на котором возводится объект недвижимости.

Во-вторых, договор долевого участия в строительстве и договор подряда различны по субъектному составу (сторонам договора).

В договоре подряда в качестве подрядчиков выступают различные строительные и строительско-монтажные организации, имеющие лицензию на осуществление строительной деятельности (ч. 1 ст. 17 Федерального закона «О лицензировании отдельных видов деятельности» №128-ФЗ включает в перечень лицензируемых видов деятельности строительство зданий и сооружений). Таким образом, обязательным условием соответствующей деятельности является наличие лицензии. Как отмечалось выше, застройщиком по договору долевого участия в строительстве может быть любое юридическое лицо, либо индивидуальный предприниматель без образования юридического лица.

Как правильно отмечает руководитель отдела гражданско-правовых исследований и международного частного права Российской правовой академии Министерства юстиции РФ Е. Козлова, договор долевого участия, созданный по модели договора строительного подряда с множественностью лиц на стороне заказчика, скорее исключение, нежели правило. Долящики в подавляющем большинстве случаев в заключении и исполнении договора подряда на строительство объекта не участвуют ни лично, ни через своих представителей. Было бы странно видеть на стороне заказчика многоквартирного дома гражданина-потребителя. По этим причинам регулировать отношения сторон по финансированию строительства таким способом неразумно.

Легальное определение договора простого товарищества содержится в статье 1041 ГК РФ. По договору простого товарищества (совместной деятельности) «двое или несколько лиц (товарищей) обязуются соединить свои вклады и совместно действовать без образования юридического лица для извлечения прибыли или достижения иной, не противоречащей закону цели. Сторонами договора простого товарищества, заключаемого для осуществления предпринимательской деятельности, могут быть только индивидуальные предприниматели и (или) коммерческие организации».

Основными признаками (существенными условиями) договора простого товарищества являются:

– наличие общей цели, объединяющей участников соглашения. Это может быть как извлечение прибыли, так и иная цель (п. 1 ст. 1041 ГК);

- объединение на праве общей долевой собственности участниками совместной деятельности своего имущества и иных вкладов, а также усилий, осуществляемых для достижения общих целей (п. 1 ст. 1043 ГК);
- наличие права общей долевой собственности на материальный результат совместно осуществленных действий и достижение договоренности о порядке коммерческого использования совместно достигнутого результата;
- ведение общих дел по согласию всех участников совместной деятельности (ст. 1044 ГК);
- пропорциональное доле каждого партнера участие в прибылях, полученных в результате совместной деятельности, и убытках, связанных с ее осуществлением (ст. 1046-1048 ГК РФ).

В отличие от всех иных договоров, цель участников договора о совместной деятельности полностью совпадает, у участников фактически одна общая цель.

Договор простого товарищества может заключаться для извлечения прибыли в результате осуществления предпринимательской деятельности (коммерческое простое товарищество) или для достижения иных целей (некоммерческое простое товарищество). Сторонами договора коммерческого простого товарищества могут быть только юридические лица и (или) индивидуальные предприниматели. Исходя из определения, данного ГК РФ, цели и интересы товарищей должны совпадать.

Однако по договору долевого участия в строительстве совпадение интересов участников этих отношений случается весьма редко. Цель застройщика — построить жилой дом в целом и получить прибыль от реализации жилья. Цель дольщика — получить в собственность жилое помещение для проживания, то есть, для личных, бытовых и иных непредпринимательских целей. Как правило, дольщика, не вмешивающегося в ход строительства, интересует дальнейшее использование (эксплуатация) объекта недвижимости, не всегда предполагающее экономическую выгоду. Заказчик же заинтересован в получении прибыли, не претендуя на дальнейшую эксплуатацию объекта. Таким образом, в данных отношениях отсутствует важнейший признак совместной деятельности — общие цели участников.

В Обобщении практики рассмотрения судами РФ дел по спорам между гражданами и организациями, привлекающими денежные средства граждан для строительства многоквартирных жилых домов, от 19 сентября 2002 года указывается, что «участники совместной деятельности заключают взаимный договор о совместной деятельности, образуют простое товарищество. У каждого участника по отношению к остальным возникают взаимные права и обязанности. Каждый участник договора о совместной деятельности должен иметь право на участие в управлении общими делами, на долю в праве на общее имущество и на получение части прибыли. Имущественные взносы участников и имущество, созданное или приобретенное участниками в результате совместной деятельности, включая полученные доходы, составляют объект их общей долевой собственности. Указанные отношения регулируются нормами о праве долевой собственности, включая право преимущественной покупки доли, продаваемой

участником. Роль отношений общей собственности состоит в организации совместной деятельности участников по достижению общей цели. Долевая собственность составляет необходимую имущественную базу такой деятельности. Между тем, взнос гражданина предназначен только для финансирования строительства конкретной квартиры. По взаимному соглашению участники могут возложить руководство их совместной деятельностью на одного из них. Положение участника, которому поручено ведение общих дел, должно быть оформлено доверенностью, выдаваемой остальными участниками договора».

На практике в договорах долевого участия в строительстве, заключаемых в форме договора простого товарищества, не соблюдены также и формальные требования законодателя к данной категории договоров. Как правило, заключаются самостоятельные двухсторонние договоры на строительство конкретной квартиры, из которых усматривается, что дольщик не обладает правом как на участие в управлении общими делами, так и на долю в праве на общее имущество и на получение части прибыли. Не будет единого договора простого товарищества, объединяющего несколько лиц, в случае заключения одним лицом нескольких самостоятельных соглашений.

В случае заключения двусторонних договоров, строительство объекта недвижимости становится общей целью только по факту, без надлежащего оформления.

Таким образом, на практике договор долевого участия сложно однозначно отнести как к договору строительного подряда, так и к договору о совместной деятельности. В случае спорных ситуаций суды, как правило, исходят из того, что отношения по договору долевого участия регулируются общими нормами ГК РФ об обязательствах. Кроме того, Верховный суд РФ в указанном выше «Обобщении практики...» сформулировал принципиальное правило о том, что в случае, если дольщиком является физическое лицо, приобретающее жилое помещение для личных, бытовых и иных непредпринимательских целей, к данным отношениям применяется Федеральный закон «О защите прав потребителей».

## **Тема 17. Проблемы реализации права граждан Российской Федерации на жилое помещение**

В Конституции Российской Федерации 1993 г. (ст. 40) вслед за Всеобщей декларацией прав человека 1948 г. и Декларацией прав и свобод человека и гражданина 22 ноября 1991 г. закреплено право гражданина на жилище — гарантированная законом возможность удовлетворения потребности в жилье нуждающихся граждан различными способами и средствами.

В праве граждан на жилище можно выделить следующие аспекты.

1. Каждый имеет право на уже имеющееся у него жилье, что обеспечивает возможность гражданам стабильно пользоваться принадлежащим им жилым помещением, защищает их субъективное право на жилище.
2. Гражданин имеет возможность приобрести жилое помещение, то есть улучшить свои жилищные условия.

3. Установлен запрет произвольного лишения права на жилище, включая невозможность произвольного выселения из него.
4. Обеспечение права на жилище вменяется в обязанности государства и муниципальных образований, включающее поощрение органами государственной власти и органами местного самоуправления жилищного строительства, создание условий для осуществления права на жилище, принятие необходимого нормативного обеспечения, защиту государством жилищных прав граждан, разработку и реализацию целевых жилищных программ и др.
5. Осуществляется поддержка малоимущих граждан и предоставление им жилья бесплатно или за доступную плату.
6. Закреплено существование различных видов жилищных фондов и обеспечение гражданам возможности по их управлению и содержанию.

Многоаспектность права на жилище порождает разнообразные формы и способы его осуществления, которые можно разделить на:

– способы, реализация которых исключительно связана с функциями государства (предоставление жилья по договорам социального найма, по договорам найма в специализированном жилищном фонде и др.);

– способы, реализация которых осуществляется за счет собственных сил, средств гражданина (договор коммерческого найма жилья, заключение различного рода гражданско-правовых сделок по приобретению жилых помещений, объединение граждан в потребительские жилищные кооперативы, правовые формы инвестирования в жилищное строительство и др.);

– смешенные способы реализации, основывающиеся не только на усилиях гражданина, но и предполагающие поддержку со стороны органов власти (предоставление субсидий на приобретение жилья, участие в целевых бюджетных программах, предоставление государственных жилищных сертификатов, использование накопительных схем, ипотечное кредитование и др.).

Несмотря на закрепление и провозглашение права на жилище, остается ряд проблем, которые мешают его осуществлению. В их числе: а) несоответствие рыночной стоимости жилья и уровня доходов большей части населения; б) неудовлетворительное состояние значительной части жилых помещений; в) неразвитость ипотечного кредитования; г) нарушение процедуры отвода земельных участков и др.

В этой связи на первое место выходит позиция органов государственной и муниципальной власти, которые обязаны оказывать всестороннюю помощь и поддержку гражданам в решении их жилищной проблемы. Для этих целей Президентом РФ определен национальный проект «Доступное и комфортное жилье — гражданам России», в котором реализация права граждан на жилище и соответственно жилищное строительство признаны ключевыми вопросами государственной политики.

Ниже будут рассмотрены наиболее актуальные способы реализации права граждан на жилище в Российской Федерации за счет собственных средств граждан, в том числе с учетом поддержки со стороны органов власти, обозначены имеющиеся проблемы и предложены рекомендации по их разрешению.

## Субсидирование граждан на приобретение и строительство жилья

Одним из способов удовлетворения гражданами права на жилище является приобретение жилых помещений с использованием безвозмездных субсидий, предоставляемых органами государственной власти и местного самоуправления.

Остановимся на законодательстве субъектов РФ. В подавляющем числе субъектов РФ субсидии в жилищной сфере предоставляются только на оплату жилья и коммунальных услуг; в ряде регионов отсутствуют специальные законы, регулирующие предоставление субсидий на приобретение жилья, а соответствующие субсидии предоставляются в рамках различных программ; профильные законы о субсидиях приняты лишь в части субъектов РФ.

Региональным субсидиям присущи следующие характерные черты:

1. Они предоставляются на безвозмездной и безвозвратной основе, за счет средств соответствующего бюджета.
2. Они предоставляются строго определенному кругу лиц. Практически во всех субъектах РФ к таким лицам относятся лица, нуждающиеся в улучшении жилищных условий и состоящие на учете. При этом данные граждане, как правило, должны проживать (быть зарегистрированными) в соответствующем субъекте РФ. Вместе с тем, некоторые регионы устанавливают наряду с указанными и дополнительные требования к гражданам, сужая тем самым круг потенциальных получателей субсидий.

В Калужской области соответствующее право предоставляется родителям, супругу, несовершеннолетним детям и другим нетрудоспособным членам семьи погибшего военнослужащего, получающим пенсию по случаю потери кормильца — это пример максимального ограничения возможности получения гражданином субсидии на приобретение (строительство) жилья.

В Самарской области субсидии предоставляются лишь работникам организаций бюджетной сферы, финансируемым за счет средств федерального, областного и местных бюджетов, а также работникам органов государственной власти Самарской области и органов местного самоуправления в Самарской области, нуждающимся в улучшении жилищных условий.

Пограничное положение занимает Республика Коми, где установлен один из самых больших списков лиц, имеющих право на получение субсидии. В него включены семьи, имеющие трех и более детей, лица, потерявшие жилые помещения в результате пожаров или стихийных бедствий, инвалиды боевых действий и ветераны боевых действий, члены их семей, инвалиды I и II групп, инвалиды с детства, семьи, имеющие детей-инвалидов и др.

Тюменская область, ограничиваясь только критерием нуждаемости, предусмотрела категорию «первоочередников» на получение субсидии, к которым относятся работники бюджетной сферы, при общем стаже работы в этой сфере более 15 лет, молодые семьи, семьи, воспитывающие детей-инвалидов (субсидия предоставляется одному из супругов) и др.

Республика Тыва в этом отношении, пожалуй, является тем регионом, в котором максимально защищаются права граждан: помимо нуждающихся, субсидия предоставляется также лицам, имеющим, согласно действующему законодательству, право на льготное финансирование строительства или приобретение жилья, но не использовавшим это право.

3. Размер субсидий ограничен. Как правило, субсидия предоставляется в размере от 5 до 70% от стоимости жилья с учетом социальной нормы площади жилья из расчета 18 кв.м. общей площади на одного человека, состоящей из трех и более человек, 42 кв.м. общей площади — на семью из двух человек и 33 кв.м. на одиноко проживающего человека.
  4. Субсидии предоставляются получателю на основании специально заключаемого договора, во исполнение которого получателю субсидии выдается свидетельство, являющееся подтверждением того, что продавцу или застройщику жилья будет перечислена предоставленная гражданину субсидия. Исключением является Ульяновская область, в которой свидетельство является документом, выдаваемым молодой семье после занесения ее в областной реестр молодых семей специальной областной программы, право же на получение самой субсидии оформляется государственным сертификатом областной жилищной субсидии.
  5. Субсидии предоставляются на приобретение (в том числе строительство) жилья. Однако некоторые субъекты РФ субсидирование в жилищной сфере не ограничивают финансированием строительства или приобретения гражданами жилья и предусматривают предоставление субсидий на иные, связанные с приобретением жилья, нужды.
- В Красноярском крае субсидии предоставляются для оплаты процентной ставки по кредитам, привлеченным в российских кредитных организациях на улучшение жилищных условий. В Ульяновской области жилищная субсидия выделяется участнику специальной программы при рождении ребенка на компенсацию части затрат, произведенных им на приобретение (строительство) жилья или на погашение части кредита (займа), в соответствии с положениями данной программы. В Самарской области — также на внесение первоначального взноса при получении ипотечных кредитов (займов) на приобретение, строительство или реконструкцию жилья, или внесение пая в потребительские жилищно-строительные или жилищно-кредитные кооперативы.
6. Однократность в получении субсидии. Однако закон Владимирской области предусматривает предоставление за счет средств областного бюджета дополнительных субсидий определенной категории граждан, получившим в установленном порядке свидетельства о предоставлении жилищной субсидии, на условиях долевого финансирования строительства или приобретения жилья. При этом общая сумма жилищной и дополнительной субсидии не должна превышать 70 процентов средней рыночной стоимости жилья в пределах социальной нормы.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод о необходимости принятия субъектами Российской Федерации подобных нормативных актов, в которых целесообразно предусмотреть широкий круг лиц, имеющих право претендовать на получение субсидий на приобретение жилья.

### **Правовые формы инвестирования в жилищное строительство**

Последние 15 лет практически все жилищное строительство осуществляется посредством заключения договоров, имеющих инвестиционную природу. Сущность инвестиций заключается в том, что некие имущественные активы вкладываются в доходную сферу, чем достигается инвестиционный эффект — происходит их приращение. Причем указанное приращение сразу может и не быть выражено в денежном размере, но в принципе может быть к нему сведено. Например, при инвестировании средств в строительство недвижимости, результатом инвестирования является сам объект, приращение же инвестиций может быть оценено как разница между вложенными инвестором средствами и рыночной ценой построенного объекта.

Правовую основу инвестиционной деятельности в сфере жилищного строительства составляют Федеральный закон от 25 февраля 1999 года №39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» и Закон РСФСР от 26 июня 1991 года №1488-1 «Об инвестиционной деятельности в РСФСР», который действует в части, не противоречащей Федеральному закону от 25 февраля 1999 года №39-ФЗ, иные нормативные правовые акты.

Анализ законодательства позволяет выявить следующие основные правовые формы инвестирования в жилищное строительство:

1. Осуществление инвестором односторонних действий по строительству объекта своими силами и средствами, которые приводят к созданию нового объекта.
2. Через заключения различного рода гражданских договоров и (или) государственных контрактов между субъектами инвестиционной деятельности.
3. Инвестиционные отношения в строительстве могут оформляться посредством заключения:
  - договора строительного подряда (§3 гл. 37 ГК РФ);
  - договора простого товарищества (о совместной деятельности) (гл. 55 ГК РФ);
  - договора об участии в долевом строительстве (Федеральный закон от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее Закон о долевом участии));
  - договора об инвестировании в сфере строительства (ст. 421 ГК РФ, Федеральный закон от 25 февраля 1999 года №39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»), заключаемые до момента вступления в силу Закона о долевом участии.

4. Участие граждан в организации потребительских кооперативов: жилищного, жилищного строительного кооператива, либо жилищно-накопительного кооператива по своей сути есть ничто иное, как инвестиционная деятельность.
5. Ипотечное кредитование может предусматривать выдачу кредита под вложение в строящуюся жилую недвижимость с условием залога прав. О данной правовой форме подробно будет рассказано ниже.
6. Организация паевых инвестиционных фондов недвижимости. Под ними понимается обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компании учредителем (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления, и из имущества, полученного в процессе такого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией (п. 1 ст. 10 Федерального закона от 29 ноября 2001 года №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»). Недвижимое имущество и имущественные права на недвижимое имущество могут входить только в состав активов акционерных инвестиционных фондов и активов закрытых паевых инвестиционных фондов.

Из всех названных правовых форм инвестирования наиболее распространенной формой стал договор участия в долевом строительстве (до этого наиболее распространенным названием являлось инвестиционный договор) — соглашение, по которому застройщик обязуется в предусмотренный срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, который в свою очередь обязуется уплатить обусловленную соглашением цену и принять объект долевого строительства.

Законодательное регулирование указанного договора до недавнего времени явно отставало от сложившейся практики. Следствием этого являлись многочисленные проблемы незащищенности прав и законных интересов граждан и организаций, выступающих в роли дольщиков (инвесторов) по договорам об участии в строительстве, чем нередко пользовались недобросовестные участники имущественного оборота.

Самостоятельное правовое регулирование данного договора появилось лишь с принятием Закона о долевом участии, значительная часть норм которого отражает стремление законодателя установить баланс между правами участников этих отношений и обеспечить защиту интересов «слабой стороны» — лица передающего свои денежные средства другому лицу в целях приобретения жилых и нежилых помещений в строящихся зданиях. Этим целям способствует введение обязательности инвестиционной декларации, введение института государственной регистрации указанных договоров и договоров об уступке прав требования, введение залога в силу закона, установление законной неустойки за



неисполнение сторонами принятых обязательств, появление требований к финансовой устойчивости застройщиков и многое другое.

Ужесточение требований к правовой регламентации отношений по долевному участию негативно было воспринято строительными компаниями. Это может привести к снижению масштабов привлечения средств граждан в строительство и переориентацию на продажу готового жилья, что приведет в конечном итоге к развитию нового сегмента рынка продажи готового жилья (правда, цены на это жилье будут значительно выше с учетом стоимости привлекаемых застройщиком банковских кредитов).

Одним из выходов из сложившейся ситуации застройщики видят также в использовании альтернативных схем привлечения денежных средств участников: продажа векселей, заключение предварительных договоров купли-продажи, договоров по продаже предварительного бронирования, использование системы договоров строительного подряда, договоров займа и т.д. Однако в связи с принятием Закона о долевом участии можно говорить об установлении монополии договора участия в долевом строительстве по правовому оформлению привлечения денежных средств граждан в новое строительство, поскольку иные случаи привлечения денежных средств с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у гражданина может возникнуть право собственности на жилое помещение в строящемся многоквартирном доме, ограничиваются только основаниями законодательства о жилищных накопительных кооперативах (ч. 2 ст. 1 Закона о долевом участии).

При анализе заключаемых застройщиками договоров необходимо исходить из их сущности, которая определяется не названием, а существом отношений, выражаемом в условиях договоров. Защитой против действий застройщика, использующего механизмы обхода Закона о долевом участии, может служить обращение в суд с иском о признании недействительной притворной сделки, а в случае возникновения споров по таким договорам, суд должен применять правила, относящиеся к сделке, которую стороны действительно имели в виду, то есть нормы о договоре участия в долевом строительстве (ст. 170 ГК РФ).

На устранение недостатков, не позволяющих в полном объеме заработать Закону о долевом участии, направлены поправки, принятые Государственной Думой Федерального Собрания РФ в первом чтении 5 апреля 2006 г. Законопроект расширяет случаи привлечения средств граждан для строительства жилья (путем выпуска специальных облигаций); устанавливает расторжение договора застройщиком в одностороннем порядке в случае нарушения участником долевого строительства своих обязательств по уплате цены договора; уточняет случаи расторжения договора участником долевого строительства по решению суда и в одностороннем порядке; регулирует действия застройщика при уклонении или отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства.

В законопроекте предлагается снизить размеры санкций за невыполнение обязательств участников долевого строительства и застройщиков и приблизить их к размеру ставки рефинансирования Банка России (а это сейчас 12% годо-

вых). Если же участником долевого строительства выступает гражданин, то неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

Законопроектом уточняется ответственность застройщика за недостатки качества объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока. Застройщик не будет нести ответственности за недостатки, произошедшие вследствие нормального износа, нарушения требований технических и градостроительных регламентов, либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

Следует учитывать, что Закон о долевом участии применяется только к договорам, заключенным в отношении объектов недвижимости, разрешение на строительство которых получено после вступления данного закона в силу, то есть после 31 марта 2005 г. Исходя из сложившейся до принятия названного закона ситуации, в частности в городе Самара, многие строительные компании не имели и не имеют не только разрешений на строительство объектов недвижимости, но и нередко документов о предоставлении земельных участков под строительство. Поэтому на практике возникает проблема, применяется ли к договорам заключенным до 31 марта 2005 года, разрешение на строительство по которым получено после 31 марта 2005 года, Закон о долевом участии. Таким образом, Закон о долевом участии по аналогии со ст. 5 Федерального закона от 30.11.1994 №52-ФЗ «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», должен применяться к правовым отношениям, возникшим до введения в действие Закона о долевом участии применительно к правам и обязанностям, возникшим после введения его в действие.

Хотя иногда встречается предложение о необходимости перезаключения подобных договоров в соответствии с новым Законом о долевом участии. Однако расторгнуть заключенные договоры и заключить новые соглашения стороны могут лишь в добровольном порядке по своему соглашению (п. 1 ст. 450 ГК РФ) и принудить к этому их нельзя.

Создание условий для эффективной реализации Закона о долевом участии требует определенных усилий со стороны органов местного самоуправления. В первую очередь это связано с необходимостью подготовки земельных участков под строительство, издание соответствующих постановлений об отводе земельных участков, заключение договоров аренды земельных участков, а при аренде свыше 1 года — их государственная регистрация, выдача разрешений на строительство. В среднем же по России срок получения постановлений и разрешений на строительство составляет от 1 до 3 лет. Подготовка проекта и его экспертиза — это еще 1 год. Такие сроки тормозят развитие строительства в нашей стране. По новому же Закону о долевом участии без этих документов застройщик вообще не может привлекать средства граждан.

Если строительство осуществляется в отсутствие надлежащего отведения земельного участка, либо при отсутствии разрешения и необходимой проектной документации на строительство, объект недвижимости будет являться самовольной постройкой (ст. 222 ГК РФ). По общему правилу такая постройка подлежит сносу. Право собственности может быть признано за лицом, ее

построившим, лишь при условии соблюдения процедуры отвода земельного участка, либо за собственником земельного участка с возмещением расходов на строительство объекта лицу, осуществившему самовольное строительство. В обоих случаях это возможно, если это не нарушает прав и законных интересов третьих лиц.

Следует отметить, что весьма часто нарушение сроков сдачи объектов недвижимости со стороны застройщиков связано с необходимостью ждать того или иного решения органа власти в течение недопустимо длительных сроков. В законодательстве необходимо предусмотреть гарантии для защиты застройщиков от злоупотреблений со стороны органов власти и систему мер их поддержки. В частности, в Казахстане застройщик, осуществляющий строительство по республиканской программе, получает подключение к коммуникациям бесплатно, а в последующем получает бесплатно и земельный участок. Подобные меры поддержки практикуются и в Китае.

### **Ипотечное жилищное кредитование**

Одним из действенных способов реализации права граждан на жилище за счет собственных сил и средств является ипотечное кредитование. В развитых странах в общем объеме операций по купле-продаже жилой недвижимости ипотечное кредитование составляет от 50 до 90%. В России по данным Росрегистрации в 2005 году из более чем 7,5 млн. сделок на вторичном рынке, лишь 4% составляли сделки с ипотечными кредитами. 10 мая 2006 года в послании Президента РФ Федеральному Собранию РФ В.В. Путиным поставлена задача за два года снизить ставки по ипотечным кредитам, а общий объем этих кредитов увеличить почти в три раза — до 260 миллиардов рублей.

В федеральном законодательстве отсутствует определение ипотечного кредитования, а имеется лишь определение договора ипотеки — соглашение, по которому 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 преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом (п. 1. ст. 1 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).

Под системой ипотечного жилищного кредитования следует понимать отношения между специальными субъектами (банками, государственными и (или) муниципальными специализированными организациями) и физическими и юридическими лицами по выдаче им кредитов на приобретение, индивидуальное строительство или реконструкцию жилья, обеспечиваемых залогом приобретаемого, реконструируемого жилья, а также незавершенного строительством недвижимого имущества и принадлежащих заемщику (залогодателю) материалов и оборудования, заготовленных для строительства, включая систему мер государственной поддержки.

Результатом развития системы ипотечного кредитования является появление рынка ипотечного кредитования — mortgage market (*англ.*), Hypothekenmar-

ket (*нем.*), mercado hipotecario (*исп.*), marshe hypothecaire (*фр.*), на котором обращаются долговые обязательства с ипотечными гарантиями, предоставленными с целью содействия рефинансированию ссуд, выданных под столь надежное обеспечение.

Можно выделить первичный и вторичный рынок ипотечного кредитования. На первичном рынке происходит предоставление кредитов под залог недвижимости. В результате этого, с одной стороны, у кредиторов возникают долгосрочные активы в виде имущественных прав требования, обеспеченных залогом недвижимости, а с другой стороны, это приводит к снижению объема денежных ресурсов кредиторов. Поэтому у последних возникает проблема привлечения свободных денежных ресурсов с использованием в качестве обеспечения возвратности привлеченных денежных ресурсов прав требования, обеспеченных залогом недвижимости. Таким образом, возникает вторичный рынок ипотечного кредитования.

### **Модели ипотечного кредитования**

В мировой практике в зависимости от уровня развития первичного и вторичного рынков выделяется несколько вариантов организации системы ипотечного кредитования.

Европейская одноуровневая модель ипотечного кредитования уже долгое время действует в ряде западноевропейских стран — Дании, Германии, Франции, а недавно — в Польше, Чехии, Словакии, Венгрии.

Суть одноуровневой системы ипотечного кредитования состоит в том, что банк, выдавший ипотечный кредит, самостоятельно рефинансирует ипотечные кредиты. Осуществляется это за счет выпуска банком ценных бумаг облигационного типа — закладных листов, эмиссия и обращение которых регулируются специальным законодательством. Деятельность эмитентов закладных листов, как правило, законодательно ограничена выдачей ипотечных кредитов и строго контролируется государством и органами банковского надзора.

В рамках одноуровневой модели ипотечного кредитования выделяют так называемую «немецкую модель», основанную на сберегательно-ссудном принципе функционирования по типу немецких «частных стройсберкасс» — *Vausparkasse*, французских *Livret Epargne Logement*, американских *Savings & Loans*. Здесь вкладчик получает возможность накопить необходимый взнос на покупку квартиры (например, в размере 50% ее стоимости) в течение длительного периода, а затем получить ипотечный кредит на покупку (строительство) заранее выбранной квартиры. Строительная сберегательная касса, являясь замкнутой финансовой структурой, начинает свою деятельность с формирования уставного капитала и имеет на его основе свой собственный источник средств для выдачи кредитов. Все имеющиеся средства кассы (собственные и привлеченные) используются только на финансирование строительства жилья и выдачу ипотечных кредитов на покупку уже построенных кассой квартир.

В немецком варианте в роли кредита выступают не денежные средства, а непосредственно жилье — готовое или недостроенное (так называемая строительная ипотека).

Среди недостатков немецкой модели обычно выделяют ограниченный выбор жилых помещений, которые строятся строительной сберегательной кассой и могут быть предложены участнику, фиксированность цены, определяемой самой кассой, ограниченность сроков кредитования — 3–5 годами, невозможность продать квартиру заемщиком до момента расчета по долгу.

Американская двухуровневая модель ипотечного кредитования распространена в странах англо-саксонской системы права. Ее возникновение в США было предопределено большой самостоятельностью Штатов в вопросах правового регулирования, а также необходимостью экономической стимуляции жилищного строительства после Великой депрессии, что нельзя было сделать без частного капитала.

Суть двухуровневой модели состоит в том, что ипотечные кредиты, созданные на первичном ипотечном рынке, переуступаются специально созданным агентствам. Эти агентства могут поступить с полученными ипотечными кредитами различным способом: 1) переуступить их вторичным инвесторам, 2) сформировать из единообразных ипотечных кредитов пулы и продать вторичным инвесторам такие неделимые пулы ипотек или же права участия (доли) в таких пулах, 3) выпустить и разместить ипотечные ценные бумаги.

Выбор двухуровневой модели объясняется не только государственными интересами, но и особенностями концепции права собственности в англо-американской системе права, которая предполагает ее «расщепление». На одно и то же имущество возможно установление нескольких титулов собственности, «разделение» содержания права собственности между различными лицами. Объектом права собственности в странах англо-американской правовой системы может быть само право.

Сложность механизма двухуровневой модели вторичного рынка ипотечного кредитования предопределяет увеличение затрат на его содержание. Это, в свою очередь, влечет удорожание кредитных средств для заемщика. Еще один недостаток заключается в невозможности четко и эффективно регулировать построенный по англо-американской модели рынок ипотечного кредитования в рамках континентальной системы права.

### **Российская система ипотечного жилищного кредитования и ее правовое регулирование**

В последнее время в России предпринимаются существенные усилия по формированию правового регулирования отношений по ипотечному кредитованию.

Центральное место среди них занимает Гражданский кодекс РФ (§3 гл. 23 ГК РФ «Залог»), Закон Российской Федерации от 29 мая 1992 года №2872-1 «О залоге» и уже названный Федеральный закон от 16 июля 1998 года №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», Федеральный закон от 11 ноября 2003 года №152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах», Федеральный закон от 20 августа 2004 года №117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих». Кроме того, Правительством РФ еще в 2000 году утверждена Концепция развития системы ипотечного кредитования в Российской

Федерации (постановление Правительства РФ от 11 января 2000 г. №28), которая определяет стратегию государства в становлении и развитии сферы ипотечного кредитования, подробно описывает формирование системы и организационно-экономический механизм привлечения кредитных ресурсов в эту сферу.

Как видно, на федеральном уровне отсутствует базовый федеральный закон об ипотечном кредитовании, который должен определять общее регулирование вопросов создания системы ипотечного кредитования, стимулирования ее развития, регулировать правовой статус участников ипотечного кредитования, определять полномочия уровней власти и органов по регулированию отношений в сфере ипотечного кредитования.

Отечественная система ипотечного кредитования представляет собой симбиоз одноуровневой и двухуровневой моделей. Если изначально развитие системы шло по пути одноуровневости, то с принятием Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах» появились признаки двухуровневости системы. Однако развитие ипотечных ценных бумаг идет крайне медленными темпами.

Основными участниками российской системы ипотечного кредитования являются: залогодатель, ипотечные кредиторы (залогодержатели), в том числе ипотечные банки, специализированные ипотечные фонды, покупатели жилья (заемщики), продавцы жилья, ипотечные агентства, инвесторы, поручители, органы власти.

Особыми участниками отношений по ипотечному кредитованию являются созданные при поддержке органов государственной, а иногда и муниципальной власти специальные организации по финансированию, и организации строительства жилья посредством ипотеки — ипотечные фонды (в Самарской области в 1994 году создан Самарский областной фонд поддержки индивидуального строительства на селе, а в 1998 году — Самарский областной фонд жилья и ипотеки), а также ипотечные агентства. Основная цель деятельности последних заключается в эмиссии облигаций с ипотечным покрытием и приобретение прав требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой. На федеральном уровне в 1997 году Правительством РФ для этих целей специально создано Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК). В качестве регионального примера можно привести основного оператора Московской ипотечной программы — Московское ипотечное агентство в форме коммерческого банка с городской долей участия не менее 51%.

Ипотечное кредитование характеризуется долгосрочностью. В большинстве субъектов Российской Федерации сроки ипотечного кредитования составляют от 1 года до 25-30 лет.

В большинстве субъектов Российской Федерации приняты соответствующие законы, целевые программы, либо положения о развитии системы ипотечного кредитования на их территории. Муниципальные образования также нередко принимают правовые акты по ипотечному кредитованию. Однако содержащиеся в правовых актах подходы к регулированию отношений, понятийный аппарат и, как следствие, сами правовые акты существенным образом различаются. В отдельных случаях нормативные акты субъектов Российской Федерации включают в себя лишь нормы-декларации, что не лучшим образом отража-

ется на развитии системы ипотечного кредитования в России и на ее регулировании.

В зависимости от характера и степени правового регулирования отношений по ипотечному кредитованию в субъектах РФ можно выделить три группы.

**1 группу** составляют субъекты РФ, в которых приняты весьма детальные законы, регулирующие ипотечное жилищное кредитование (республики Дагестан, Марий-Эл, Кабардино-Балкария, Алтайский, Краснодарский, Приморский края, Астраханская, Волгоградская, Кемеровская, Кировская, Московская, Новосибирская, Омская, Самарская, Томская и др. области), а в некоторых из них еще и приняты региональные целевые программы (г. Москва, Пензенская, Калининградская и др. области). Причем, условия выдачи ипотечных кредитов могут устанавливаться нормативными актами органов исполнительной власти субъектов РФ.

**2 группу** составляют субъекты РФ, регулирование ипотеки в которых происходит посредством разработки и принятия только региональных программ при отсутствии самостоятельных законов, посвященных ипотечному кредитованию (Владимирская, Ленинградская, Оренбургская, Пензенская, Рязанская Смоленская, Тверская и др. области).

**3 группу** составляют субъекты РФ, в которых практически отсутствует правовое регулирование рассматриваемых отношений.

Остановимся на некоторых проблемных моментах регулирования ипотечного кредитования.

1) Размер ставок по ипотечным кредитам.

Основными параметрами любой ипотечной системы и соответственно ипотечной программы являются проценты по кредиту — ставка ипотечного кредита, стоимость недвижимого имущества, связанные с ней риски, а также расходы на страхование этих рисков.

Размер кредита от стоимости жилья	Процентная ставка по кредиту на срок от 1 года до 15 лет включительно	Процентная ставка по кредиту на срок от 15 до 30 лет
от 30% (включительно) до 50% (включительно)	12%	13%
более 50% до 70% (включительно)	13%	13,5%
более 70% до 90% (включительно)	14%	16%

Развитие ипотеки напрямую связано со снижением процентной ставки. В настоящий момент АИЖК установлены ставки по ипотечным кредитам, указанные в вышеприведенной таблице.

Согласно прогнозу АИЖК в 2007 году ставка ипотечного кредита должна составить от 11% годовых.

Большинство сберегательных банков в России выдают ипотечные кредиты под 16% на достаточно длительные сроки.

Анализ региональных законов показывает следующее. В Нижегородской области размер ставки по ипотечным кредитам определен от 5% годовых, а для льготных категорий — 8% годовых. В некоторых субъектах РФ и муниципальных образованиях (г. Владимир) установлены ставки в размере от 7%. В Алтайском крае процентная ставка составляет 5% годовых, но максимальный размер кредита всего 1500 МРОТ.

Региональными нормативными актами нередко предусматривается снижение процентной ставки для отдельных категорий. Например, в Кемеровской области возможно снижение процентной ставки по выданному займу при награждении государственной или областной наградой, при рождении или усыновлении ребенка, при окончании учебного заведения с дипломом с отличием, либо защита диссертации.

Во многих субъектах Российской Федерации установлены льготные ставки для молодых семей. В Самарской области они составляли 10% годовых. В других регионах в пределах 7–8%.

Из этого можно сделать вывод о необходимости проведения политики снижения процентной ставки по ипотечным кредитам и предоставления льготных ставок для отдельных категорий граждан — бюджетников, молодых семей, при рождении ребенка.

Оптимальной была бы ставка в размере 7–8% годовых. Это возможно будет сделать лишь при условии снижении инфляции в российской экономике, которая сейчас составляет около 11% в год, а в сфере строительства за последний год по самым скромным подсчетам составляет от 20 до 40% в год.

2) Определение в законодательстве «молодой семьи» и меры ее поддержки при ипотечном кредитовании.

В федеральном законодательстве понятие «молодая семья» определяется лишь в подпрограмме «Обеспечение жильем молодых семей» в рамках федеральной целевой программы «Жилище» на 2002-2010 годы, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 17 сентября 2001 года, а также в Основных направлениях государственной молодежной политики, утвержденных Постановлением Верховного Совета РФ от 3 июня 1993 года №5090-1. Под ней понимается семья, возраст супругов в которой не превышает 30 лет, либо неполная семья, состоящая из одного молодого родителя, возраст которого не превышает 30 лет, и одного и более детей.

Подобным же образом понятие «молодая семья» определяется в нормативных актах Самарской области, Санкт-Петербурге и некоторых других субъектов РФ. В г. Москва, Красноярском, Приморском краях, в Кемеровской, Новосибирской, Тверской, Тюменской областях молодая семья определяется как семья, в которой возраст одного из супругов не превышает 30 лет, а также неполная семья, в которой мать или отец не достигли 30 лет.

При этом надо отметить решение Санкт-Петербургского городского суда от 8 декабря 2005 года №3-443, которым признаны недействующими со дня принятия соответствующие правовые нормы, устанавливающие ограничения применительно к мерам поддержки молодых семей, лишь семьями, в которых оба супруга не достигли 30-летнего возраста.



В Кировской области «молодая семья» определена как семья, в которой оба супруга находятся в возрасте не старше 35 лет, а также неполная семья.

В этой связи в федеральных и региональных нормативных актах необходимо закрепить норму о том, что молодой семьей является семья, в которой возраст одного из супругов не превышает 30 лет, а также неполная семья, в которой мать или отец не достигли 30 лет. Либо даже возраст увеличить до 35 лет.

3) Компенсация взносов при ипотечном кредитовании.

Одной из мер социальной поддержки участников ипотеки является компенсация (субсидирование) государством части взносов.

В г. Москва внедрена молодежная ипотечная программа, согласно которой оплата 30% стоимости квартиры вносится молодой семьей с ребенком, другие 30% компенсирует администрация города, на оставшуюся сумму предоставляется кредит в рассрочку на 15 лет.

В Волгоградской области администрацией предоставляются жилищные субсидии на оплату первого взноса гражданам, состоящим на учете по улучшению жилищных условий, а также разрабатываются рекомендации по созданию системы предоставления поручительств органами местного самоуправления по отдельным категориям заемщиков.

В Самарской области молодым семьям, в которых оба супруга являются работниками бюджетной сферы, либо заняты в сельскохозяйственном производстве, первоначальный взнос полностью компенсируется за счет средств областного бюджета. Остальным молодым семьям проводится компенсация 50% первоначального взноса при условии, если среднедушевой доход не превышает 3-х прожиточных минимумов.

Другой формой поддержки молодых семей является компенсирование части взносов по ипотечным кредитам при рождении детей.

Достаточно типичен пример Самарской области — при рождении первого ребенка молодой семье погашается часть ипотечного жилищного кредита в размере стоимости 18 кв.м. общей площади жилья. При рождении второго ребенка погашаются следующие 18 кв.м. общей площади жилья. При рождении третьего ребенка погашается оставшаяся сумма ипотечного жилищного кредита.

Однако, при отсутствии у молодой семьи детей, либо при их рождении до момента получения молодой семьей кредита, в том числе в период после принятия решения о выделении кредита, но до момента фактического получения полученный молодой семьей ипотечный кредит не погашается.

В настоящее время в Правительстве Российской Федерации рассматривается новая подпрограмма «Обеспечение жильем молодых семей», в рамках федеральной целевой программы «Жилище» на 2002–2010 годы. Участником ее станет молодая семья, нуждающаяся в улучшении жилищных условий, независимо от наличия детей.

Предполагается также предоставление молодым семьям субсидий на приобретение жилья или индивидуальное строительство, в том числе на оплату первоначального взноса при получении ипотечного кредита в размере:

– 35% от средней стоимости жилья — для семей, не имеющих детей;

– 40% от средней стоимости жилья — для семей, имеющих одного и более ребенка.

В проекте подпрограммы, как и сейчас, закрепляется право субъектов РФ и органов местного самоуправления предусматривать дополнительные формы поддержки молодых семей.

В целях стимулирования рождаемости возможно установление мер поддержки семей при ипотечном кредитовании в случае рождения ребенка вне зависимости от отнесения семьи к категории молодых, т.е. вне зависимости от возраста родителей.

4) Рост стоимости жилья и относительное снижение в этой связи доходов населения.

Данное обстоятельство может свести на нет всю привлекательность ипотечного кредитования. На примере города Самары стоимость жилья на первичном и вторичном рынках за последний год увеличилась в 1,5-2 раза.

Росту цен на жилые помещения способствуют нарушения при выдаче разрешений на строительство и отводе земельных участков, финансовая несостоятельность некоторых заказчиков-застройщиков, скандалы с инвесторами-дольщиками, а также уже имеющееся на рынке жилья превышение спроса над предложением. Последний фактор напрямую связан с темпами жилищного строительства в стране и развитием индустрии строительных материалов. Правительству РФ и региональным органам власти целесообразно разработать комплекс мер по разрешению данной ситуации.

5) Недекларируемость доходов заемщиков.

Данный фактор также сдерживает развитие ипотеки, т.к. заемщики, не имея возможности подтвердить все свои доходы могут не получить того размера кредита, на который в действительности они могут претендовать. Кроме того, они могут необоснованно получить льготы как недостаточно обеспеченные граждане, если такие меры поддержки предусмотрены.

б) Отсутствие маневренного фонда для переселения заемщиков, не выполнивших свои обязательства.

В нормативных актах многих субъектов РФ включены нормы о маневренном жилищном фонде, необходимом для переселения заемщиков, не выполнивших условия договоров (Краснодарский край, Новгородская, Самарская области). Об этом говорит и ст. 106 Жилищного кодекса РФ. Однако на практике подобный жилищный фонд не создан. Субъектам Российской Федерации и муниципальным образованиям необходимо разработать комплекс мер для решения этого вопроса.

Это только некоторые проблемы реализации права граждан на жилище и от совместных действий всех уровней и всех ветвей власти зависит их разрешение и полноценное осуществление гражданами своего конституционного права.

## ПЛАНЫ СЕМИНАРСКИХ ЗАНЯТИЙ

### *Методические указания*

Темы семинарских занятий содержат вопросы для обсуждения назначенной темы, выполнения самостоятельных заданий, а также перечень нормативно-правовых источников к заданной теме.

Ответ студента на семинарских занятиях должен сопровождаться практическими примерами, подкрепляя их решением той или иной предложенной на занятии ситуации. То есть, каждый теоретический вопрос должен подкрепляться решением задачи по заданной теме с использованием статей нормативных актов, тем самым показывается умение выбирать необходимую статью закона.

Рекомендованные в конце каждой темы источники являются не исчерпывающими, а дополнительными к учебной литературе.

При пользовании литературой и иными источниками необходимо помнить о Жилищном кодексе Российской Федерации и нормативных актах, которые утрачены в силу нового жилищного закона.

### **Тема 1.**

#### **ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И ОСНОВАНИЯ ПО ВЛАДЕНИЮ И ПОЛЬЗОВАНИЮ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ**

##### **Вопросы:**

1. Задачи государственного контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда.
2. Функции государственной жилищной инспекции.
3. Основания пользования жилыми помещениями государственного и муниципального жилого фонда (ордер; договор социального найма; договор поднайма; бронирование).
4. Договор социального найма. Форма, порядок заключения и расторжения.

##### **Домашнее задание:**

Самостоятельно изучить статус нанимателей по договору социального найма; статус поднанимателей и временных жильцов. Описать в письменной форме их права, обязанности и порядок прекращения пользования объектом недвижимости. Самостоятельно разработать:

1. «Договор социального найма» между государственными органами и гражданами.
2. «Договор коммерческого найма» между физическими лицами.
3. Договор между нанимателями и временными жильцами с указанием срока их проживания и порядок выселения.

##### **Проверка домашнего задания:**

Подготовить доклад по теме: «Различительные характеристики договора социального и коммерческого найма».

## **Литература:**

### *Основная*

1. Гражданский кодекс. Часть II. 1996 г. с посл. изм. 12 января 2007 г.
2. Жилищный кодекс РФ (1 марта 2005 г.)
3. Конституция Российской Федерации. 1993 г.
4. Федеральный закон «О государственной социальной помощи» от 17 июля 1999 г. №178-ФЗ (в ред. ФЗ от 22 августа 2004 г. №122-ФЗ).
5. Федеральный закон РФ «О порядке учета доходов и расчета среднедушевого дохода семьи и дохода одиноко проживающего гражданина для признания их малоимущими и оказания им государственной социальной помощи» от 5 апреля 2003 г. №44-ФЗ.

### *Дополнительная*

1. Подпрограмма «Обеспечение жильем участников ликвидации последствий радиационных аварий и катастроф», входящей в состав федеральной целевой программы «Жилище» на 2002-2010 годы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 16 октября 2002 года №760.
2. Постановление Правительства РФ «Об утверждении методики распределения по субъектам Российской Федерации средств федерального бюджета на жилищные субсидии гражданам, выезжающим из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей» от 16 июля 2003 г. №433.
3. *Пчелинцева Л.* Проблемы реализации права граждан Российской Федерации на жилище // *Хозяйство и право.* — 2004. — №5.

## **Тема 2.**

### **ПРИВАТИЗАЦИЯ ЖИЛОГО ФОНДА И ПОРЯДОК ОФОРМЛЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ**

#### **Вопросы:**

1. Приватизация как одна из форм основания возникновения права собственности на объект недвижимости.
2. Принципы приватизации и основания его возникновения.
3. Права несовершеннолетних лиц на приватизируемое жилое помещение.
4. Права нанимателей и членов семьи собственника на жилое помещение.
5. Обслуживание приватизированных жилых помещений.

#### **Домашнее задание:**

Изучить и провести сравнительный анализ Закона РСФСР «О приватизации жилфонда в Российской Федерации» (1991 г.) и Закона РТ «О приватизации жилфонда в РТ» (1993 г.). Ответить на вопрос: нормы какого закона регулируются на территории Республики Татарстан? В какой части действует федеральный закон «О приватизации жилфонда в Российской Федерации»?

**Подготовить доклад на следующие темы:**

1. Действие Закона РФ «О приватизации жилфонда в РФ» на территории Республики Татарстан».
2. Сравнительный анализ института приватизации в Российской Федерации и в Республике Татарстан.
3. Права несовершеннолетних членов семьи на участие в приватизации жилого помещения.

**Проверка домашнего задания:**

Подготовить реферат на тему: «Основы института приватизации в Республике Татарстан и его концептуальные различия».

**Литература:**

*Основная*

1. Закон РСФСР «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 4 июля 1991 г. №1541-1 (в редакции от 1 мая 1999 г. с последними изменениями, внесенными Жилищным кодексом РФ от 1 марта 2005 г.).
2. Закон РТ «О приватизации жилищного фонда в Республике Татарстан» от 6 декабря 1993 г.
3. Постановление Конституционного Суда РФ от 3 ноября 1998 г. №25-П «О признании ст. 4 Закона РФ «О приватизации жилфонда в РФ» не соответствующей конституции РФ».

*Дополнительная*

1. *Медведев С.* Установление фактов принадлежности недвижимого имущества на праве собственности // *Хозяйство и право.* — 2003. — №1.
2. *Суханов Е.А.* Приобретение и прекращение права собственности // *Хозяйство и право.* — 1998. — №6.
3. *Чеговадзе Л.* Проблемы приобретения и защиты права собственности // *Хозяйство и право.* — 2004. — №4.

**Тема 3.**

**ДОГОВОР КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА И ЕГО ПРИЗНАКИ**

**Вопросы:**

1. Понятие договора коммерческого найма и основные отличия от договора социального найма. Сроки договора.
2. Заключение договора коммерческого найма. Права нанимателей по договору и права членов семьи нанимателя.
3. Расторжение договора коммерческого найма. Причины и сроки расторжения.
4. Последствия одностороннего расторжения договора коммерческого найма.

**Домашнее задание:**

Написать реферат на тему: «Права членов семьи нанимателя по договору коммерческого найма».

**Проверка домашнего задания:**

Используя необходимые статьи нового Жилищного кодекса РФ провести различия членов семьи собственника и описать их права — устно.

**Литература:***Основная*

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. II.
2. Жилищный кодекс РФ (от 1 марта 2005 г.).
3. Закон РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ (с последними изменениями 2003 г., 2004 г. и изменениями, внесенными Жилищным кодексом РФ от 1 марта 2005 г.).

*Дополнительная*

1. Балабанов И.Т. Операции с недвижимостью в России. — М., 1996.
2. Жариков Ю.Г., Масевич М.Г. Недвижимое имущество: правовое регулирование. — М., 1997.
3. Закон РФ «О статусе Героев Советского Союза, Героев Российской Федерации и полных кавалеров ордена Славы» от 15 января 1993 г. №4301 (в ред. Федерального закона от 13 июля 2001 г. №98-ФЗ).
4. Медведев С. Установление фактов принадлежности недвижимого имущества на праве собственности // Хозяйство и право. — 2003. — №1.
5. Федеральный закон РФ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» от 24 ноября 1995 г. №181-ФЗ.

**Тема 4.****ПОРЯДОК И ФОРМА ОБРАЗОВАНИЯ  
ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ****Вопросы:**

1. Формы домоуправления на рынке жилья.
2. Статус и юридическая природа Товариществ собственников жилья.
3. Права и обязанности собственников жилья.
4. Органы управления Товариществ собственников жилья.
5. Порядок пользования жилыми помещениями и местами общего пользования в Товариществах собственников жилья.
6. Средства и имущество Товарищества собственников жилья.

**Домашнее задание:**

1. Студентам, чьи фамилии начинаются от А до Н: — разработать Устав Товарищества собственников жилья.

2. Студенты на фамилии от О до Я: — разработать Протокол общего собрания по вопросу избрания Председателя Правления Товарищества собственников жилья.

**Проверка домашнего задания:**

Подготовить доклад о функциях Товарищества собственников жилья, используя действующую организацию.

**Литература:**

*Основная*

1. Гражданский кодекс. Ч. II.
2. Жилищный кодекс РФ от 1 марта 2005 г.
3. Федеральный закон РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ (в ред. от декабря 2006 г.).

*Дополнительная*

1. *Жариков В.* Государственная регистрация прав и сделок с недвижимостью // *Хозяйство и право.* — 1999. — №6.
2. *Жариков Ю.Г., Масевич М.Г.* Недвижимое имущество: правовое регулирование. — М., 1997.
3. Примерный устав Товарищества собственников жилья, утвержденного Приказом Министерства РФ по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 3 августа 1998 г. №35.

**Тема 5.**

**ПОРЯДОК ВЫСЕЛЕНИЯ С УТРАТОЙ ПРАВА  
НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ**

**Вопросы:**

1. Прекращение жилищных правоотношений. Основания выселения.
2. Выселение граждан за невозможностью совместного проживания.
3. Выселение из общежитий, служебных помещений.
4. Выселение в связи с капитальным ремонтом.

**Домашнее задание:**

Составить исковое заявление о выселении поднаимателей из забронированного жилого помещения.

**Проверка домашнего задания:**

На основании разработанного искового заявления, которое было задано в виде домашнего задания, разыграть ролевую игру в виде судебного процесса с вынесением решения.

**Литература:**

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Жилищный кодекс РФ

**Тема 6.****ПРАВИЛА РЕГИСТРАЦИИ И УЧЕТА ГРАЖДАН  
ПО МЕСТУ ПРЕБЫВАНИЯ****Вопросы:**

1. Регистрация граждан по месту жительства и пребывания. Понятие место жительства и место пребывания.
2. Правила регистрации и снятия граждан с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации.
3. Перечень должностных лиц, ответственных за регистрацию граждан.
4. Случаи и причины отказа в регистрации граждан по месту жительства (к примеру, нарушение санитарных норм жилой площади).
5. Снятие граждан с регистрационного учета.

**Домашнее задание:**

Подготовить ответы на следующие вопросы: (устно на семинарском занятии).

1. Допускается ли отказ в регистрации гражданина по месту жительства в принадлежащей ему на праве собственности квартире?
2. Может ли лицо, признанное вынужденным переселенцем обратиться с исковым заявлением в судебные органы на действия паспортно-визовой службы?
3. Допускается ли отказ в регистрации гражданина по месту жительства на жилой площади, полученной в порядке наследования, по мотивам реконструкции или сноса дома?
4. Могут ли нормативно-правовые акты субъектов РФ служить основанием для ограничения прав и свобод граждан?

**Проверка домашнего задания:**

Подготовить список функций регистратора по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, используя данные Федеральной регистрационной службы.

**Литература:**

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Жилищный кодекс РФ.
3. Закон РФ от 25 июня 1993 г. №5442-1 «О праве граждан РФ на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах РФ».
4. Конституция РФ, 1993 г.
5. Постановление правительства РФ от 17 июля 1995 г. №713 «О правилах регистрации и снятия граждан с регистрационного учета».



## САМОСТОЯТЕЛЬНАЯ РАБОТА

### *Методические указания*

Цель самостоятельной работы заключается в расширении теоретических знаний студентов, выработке в студентах умения правильно использовать дополнительный источник нормативных актов для расширения знаний по данной дисциплине.

Благодаря самостоятельному изучению предлагаемой дополнительной литературы студенты смогут выявить доктрины известных ученых-цивилистов по вопросам изучения проблем жилищного права и жилищного законодательства в Российской Федерации.

Для решения предлагаемых в настоящем пособии задач и заданий студенты должны будут использовать постановления Пленумов Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ. Это позволит научить студента не только самостоятельному мышлению, но и умению толковать действующие законодательные нормы.

## САМОСТОЯТЕЛЬНОЕ ИЗУЧЕНИЕ МАТЕРИАЛА

### *Рекомендации*

При выполнении указанных заданий студенты должны руководствоваться нормативными и другими актами с целью выявления как юридического значения фактических обстоятельств, поставленных в задании, так и юридических последствий предложенных для разбора ситуаций.

Порядок сдачи и контроля за выполнением заданием будет устанавливаться по мере необходимости при установлении промежуточного межсессионного контроля знаний студентов (промежуточная аттестация).

### **Тема 1.**

## **ИСТОРИЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

### **Задание 1.**

Провести анализ законодательно-нормативной системы, ограничивающей появление в России частной собственности.

Изучить нормативно-правовое регулирование появления частной собственности (первые ЖК, ЖСК, приватизация).

### *Правовые акты:*

1. Жилищный кодекс РФ (1 марта 2005 г.)
2. Закон РТ от 10 января 2005 г. №1-ЗРТ «О внесении изменений и дополнений в Закон Республики Татарстан «О государственной поддержке молодых семей в улучшении жилищных условий» // Сборник постановлений и распоря-

жений КМ РТ и нормативных актов республиканских органов исполнительной власти / №4 от 26 января 2005 г. Раздел 5.

3. Закон РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ» 1991 г. (с изменениями, вносимыми Жилищным кодексом РФ от 1 марта 2005 г.).

4. Закон РФ «О собственности» (утратил силу, действовал только до 1995 г.).

5. Закон РФ «О федеральной жилищной политике» 1992 г. (утратил силу вступлением Жилищного кодекса РФ от 1 марта 2005 г.).

### **Задание 2.**

Изучить правила получения права собственности члена-пайщика ЖСК (ЖК) на недвижимое имущество и право на наследование после смерти члена-пайщика ЖСК (ЖК).

*Правовые акты:*

1. Гражданский кодекс РФ.

2. Жилищный кодекс РФ.

3. Закон РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 27 июля 1997 г.

### **Задание 3.**

Раскрыть содержание института приватизации и ответить на следующие вопросы:

1. Какой жилищный фонд подлежит приватизации?

2. Укажите момент перехода прав на приватизированный объект недвижимости?

3. Поясните права членов семьи собственника, не принимавших участие в приватизации жилого помещения?

4. Укажите права несовершеннолетнего, родившегося после приватизации жилого помещения?

5. Объясните порядок раздела недвижимого имущества, нажитого в браке до и после приватизации?

*Правовые акты:*

1. Гражданский кодекс РФ.

2. Закон РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (1997).

3. Закон РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ» (1991).

## Тема 2. ИНСТИТУТ ЖКХ И ПОРЯДОК ЕГО РЕФОРМИРОВАНИЯ

### Задание 1.

С помощью федеральных и внутренних норм субъектов РФ определить права и обязанности ЖКХ и его современное состояние.

Написать реферат: «Причины перевода ЖКХ в частную собственность. Плюсы и минусы реформирования ЖКХ».

#### *Правовые акты:*

1. Березин М. Недвижимость — центральное звено налоговой льготы / Хозяйство и право. — 2004. — №5, С.60.
2. Градостроительный кодекс РФ от 30 декабря 2004 г.
3. Пчелинцева Л. Проблемы реализации права граждан Российской Федерации на жилище / Хозяйство и право. — 2004. — №5, С.28.
4. Указ Президента РФ от 28 апреля 1997 г. №425 «О реформе жилищно-коммунального хозяйства в РФ».
5. Чеговадзе Л. Проблемы приобретения и защиты права собственности / Хозяйство и право. — 2004. — №4, С.96.

### Задание 2.

Изучив предлагаемые ниже нормативные акты провести анализ регулирования тарифов по коммунальным услугам в Республике Татарстан. Подготовить доклад на тему: «Реформирование ЖКХ в Республике Татарстан и формы улучшения условий предоставления коммунальных услуг гражданам».

#### *Правовые акты:*

1. Жилищный кодекс Российской Федерации 1 марта 2005 г.
2. Постановление Правительства РФ от 4 марта 2004 г. №136 «Об утверждении Типового положения об органе исполнительной власти субъекта РФ в области государственной регистрации тарифов».
3. Постановление Правительства РФ №522 от 25 декабря 2003 г. «О тарифах на жилищно-коммунальные услуги».
4. Постановление Правительства РФ №621 от 26 мая 1997 г. «О федеральных стандартах перехода на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг» / СЗ РФ. — 1997. — №22, Ст.2579.
5. Постановление КМ РТ от 22 января 2005 г. №20 «Об информационном взаимодействии в системе предоставления субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг» / Сборник постановлений и распоряжений КМ РТ и нормативных актов республиканских органов исполнительной власти №5 от 2 февраля 2005 г. Ст.0156.
6. Постановление КМ РТ от 22 января 2005 г. №21 «О внесении изменений и дополнений в постановление КМ РТ от 24 декабря 2004 г. №564 «О предоставлении субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг в Республике Татарстан» / См.: Там же. Ст.0157.

7. Постановление КМ РТ от 31 января 2005 г. №59 «О мерах поддержки пожилых граждан, нуждающихся в изменении жилищных условий, в связи с наличием сверхнормативной жилой площади» / Сборник постановлений и распоряжений КМ РТ и нормативных актов республиканских органов исполнительной власти №6 от 9 февраля 2005 г. Ст.0196.

8. Постановление КМ РТ от 24 декабря 2004 г. №564 «О предоставлении субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг в Республике Татарстан» / См.: Там же. №4 от 26 января 2005 г. Ст.0071.

### **Задание 3.**

Самостоятельно выявить весь спектр действующих нормативных актов в вопросах оказания безвозмездной финансовой помощи членам Жилищно-строительных кооперативов и индивидуальным застройщикам по Республике Татарстан.

#### *Правовые акты:*

1. Приказ Минюста РФ от 29 ноября 2002 г. №322 «О порядке оказания безвозмездной финансовой помощи членам ЖСК (ЖК) и индивидуальным застройщикам».

2. Указ Президента РФ от 21 июля 1992 г. «О дополнительных мерах по финансированию строительства и приобретения жилья для военнослужащих» №796 / Собрание актов Президента и Правительства РФ. — 1992. — №4, Ст.178; №14, Ст.1095 // СЗ РФ. — 1998. — №42, Ст.5127.

3. Постановление Правительства РФ от 12 июня 2003 г. №343 «О предоставлении средств федерального бюджета на жилищные субсидии в 2003 году гражданам, выезжающим или выехавшим из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей // СЗ РФ. — 2003. — №10, Ст.938.

4. Градостроительный кодекс РФ от 30 декабря 2004 г.

5. Федеральный закон РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 31 декабря 2004 г. вступает в силу через три месяца.

6. Закон РТ от 10 января 2005 г. №1-ЗРТ «О внесении изменений и дополнений в Закон Республики Татарстан «О государственной поддержке молодых семей в улучшении жилищных условий» / Собрание постановлений и распоряжений КМ РТ и нормативных актов республиканских органов исполнительной власти №3 от 26 января 2005 г. Раздел 5.

## КУРСОВАЯ РАБОТА

### *Методические рекомендации*

Изучение курса «Гражданское право» завершается написанием курсовой работы, в которой студент должен на основе всего изученного материала подробно проанализировать одну из предложенных проблем.

Курсовая работа является важной формой самостоятельной работы студентов. В процессе ее подготовки студенты должны на основе полученных знаний глубоко изучить, проанализировать какую-либо актуальную проблему гражданского права, научиться самостоятельно находить, изучать и анализировать литературные источники, делать правильные, научно-обоснованные выводы, использовать и анализировать статистические данные, определять тенденции, перспективы развития тех или иных процессов, давать какие-то теоретические и практические рекомендации.

Выполняя курсовую работу, студенты приобретают опыт работы с Правовыми актами, научными публикациями и документами, учатся самостоятельно подбирать конкретный фактический материал, правильно подбирать соответствующие статьи закона, готовить графический и аналитический материал. В процессе выполнения курсовой работы студенты учатся логически и четко излагать свои мысли, связывать теоретические положения с конкретной правовой действительностью.

**Курсовая работа дает студентам углубленные знания по одной из актуальных современных гражданско-правовых проблем и в дальнейшем может стать теоретической основой или составной частью их будущей дипломной работы.**

Работа не должна быть повторением учебного материала и быть чисто описательной, она должна носить теоретический характер. Выполняя курсовую работу, студент должен продемонстрировать умение самостоятельно использовать полученные теоретические знания для более глубокого анализа исследуемой проблемы.

Курсовая работа должна содержать:

- план (содержание) работы;
- введение, в котором обосновывается значение и актуальность выбранной темы;
- основную часть, включающую 2-3 раздела, в которых раскрывается содержание темы. Используемые в тексте нормативные акты и цитаты должны иметь соответствующие сноски или указаны в тексте работы;
- заключение, в котором излагаются выводы и предложения;
- список использованной литературы, оформленный в соответствии с требованиями стандарта (см., например, оформление списков рекомендуемой литературы к темам).

Обязательным требованием к курсовой работе является использование соответствующего современного фактического и статистического материала, а также примеров судебной практики.

### *Требования к оформлению курсовой работы*

Работа оформляется в соответствии требованиями ГОСТа №6.39-72 и требованиями ВУЗа (ГОСТ №6.39-72 представлен в данном пособии), выполняется на бумаге формата А4, в печатном виде, 14 шрифтом Times New Roman, полуторным интервалом, границы полей: верхнее и нижнее — 20 мм, правое — 10 мм, левое — 30 мм. Оптимальный объем курсовой работы — 25–30 страниц машинописного текста.

### **Тематика курсовых работ для самостоятельной работы**

1. Жилищное право как отрасль права.
2. Общественные отношения, регулируемые Жилищным правом.
3. Правовое регулирование жилищных правоотношений.
4. Юридические факты как основания возникновения жилищных правоотношений.
5. Принципы Жилищного права.
6. Система института Жилищного права и его источники.
7. Порядок пользования жилыми помещениями по договору социального найма.
8. Порядок пользования жилыми помещениями членами семьи нанимателя по договору коммерческого найма.
9. Источники Жилищного права, порядок и формы применения источников.
10. Конституция РФ как основополагающие нормы, регулирующие жилищные правоотношения.
11. Правовое регулирование статуса жилых и нежилых помещений.
12. Порядок перевода жилых помещений в разряд нежилых.
13. Порядок и формы образования Товариществ собственников жилья.
14. Порядок установления жилищных правоотношений в вопросах раздела имущества нажитого в браке.
15. Права несовершеннолетних членов семьи, родившихся после приватизации.
16. Понятие и случаи использования расприватизации и деприватизации.
17. Совокупность правовых норм, регулирующих наследственные отношения в разделе недвижимого имущества наследодателя.
18. Государственный жилищный фонд, его виды и порядок регулирования.
19. Основания пользования жилыми помещениями рентополучателя рентоплательщиками.
20. Порядок выселения граждан без предоставления жилых помещений.
21. Порядок предоставления жилых помещений государственного жилого фонда.
22. Признаки обеспеченности жилыми помещениями малоимущих слоев населения.
23. Санитарные нормы и порядок их расчетов.
24. Ипотека как форма реализации программы «Жилище».
25. Социальная ипотека: её формы и принципы.
26. Жилищное право, его предмет и метод.
27. Жилищное правоотношение и основания его возникновения.
28. Принципы и источники жилищного права.

29. Жилые помещения. Жилищный фонд и его виды.
30. Государственное управление в сфере жилищно-коммунального хозяйства.
31. Государственный учет жилищного фонда.
32. Государственный контроль за использованием жилищного фонда.
33. Основания пользования жилыми помещениями. Договор найма.
34. Договор социального найма. Порядок заключения и расторжения.
35. Основания и порядок признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий и получении жилой площади.
36. Порядок предоставления гражданам жилых помещений. Санитарные нормы предоставления гражданам жилых помещений (жилая и общая площадь).
37. Права и обязанности сторон по договору социального найма. Порядок выселения. Основания выселения без предоставления.
38. Сохранение жилого помещения за временно отсутствующим.
39. Бронирование жилого помещения и дальнейшее распоряжение им.
40. Изменение договора социального найма (выделение лицевого счета, смерть нанимателя).
41. Заселение освободившихся комнат в квартире. Порядок заселения.
42. Понятие договора коммерческого найма. Права собственников и нанимателей в договоре коммерческого найма.
43. Расторжение договора коммерческого найма. Преимущественное право на заключение договора найма на будущий срок.
44. Договор поднайма. Временные жильцы и их статус.
45. Служебные жилые помещения. Порядок предоставления и освобождения.
46. Общежития и порядок пользования ими.
47. Специализированные жилые помещения, маневренный жилой фонд. Их статус и порядок предоставления.
48. Основания возникновения права собственности на жилое помещение.
49. Приватизация как одна из форм перехода права собственности на объект недвижимости.
50. Сделки с жилыми помещениями и их состояние на современном рынке жилья.
51. Обмен жилыми помещениями.
52. Ипотека и ипотечное кредитование. Современное состояние института ипотечного кредитования. Его усовершенствование.
53. Содействие государства в строительстве и приобретении гражданами жилых помещений (субсидии, жилищные сертификаты и др.).
54. Наследование жилых помещений. Форма и порядок принятия наследственного имущества.
55. Основания принудительного прекращения права собственности на жилые помещения.
56. Изъятие (отчуждение) жилого помещения в связи с изъятием земельного участка.
57. Товарищество собственников жилья. Порядок их образования и обязательства собственников многоквартирного дома.
58. Средства и имущество Товарищества собственников жилья.
59. Пользование жилыми помещениями в ЖК и ЖСК.

60. Права и обязанности членов Жилищных кооперативов.
61. Регистрация граждан по месту жительства и пребывания. Снятие граждан с регистрационного учета.
62. Коммунальные и иные платежи в жилищной сфере.
63. Субсидии на оплату жилья и коммунальных услуг.
64. Налоговое регулирование в жилищной сфере.
65. Налог на имущество (жилые помещения) с физических и юридических лиц.
66. Обеспечение сохранности жилищного фонда.
67. Разрешение жилищных споров в современной судебной практике.
68. Ответственность граждан за нарушение жилищного законодательства.
69. Институт перевода жилых помещений в разряд нежилых. Правила перевода нежилых помещений в жилые, пригодные для постоянного проживания граждан.
70. Права членов семьи на участие в приватизации жилого фонда.



## КОНТРОЛЬ

### Контрольный итоговый тест для подготовки к зачету

**1. Жилищное право — это:**

- а) общественные отношения;
- б) совокупность правовых норм, регулирующих общественные отношения;
- в) самостоятельная отрасль права;
- г) договорное право.

**2. Жилищное правоотношение — это:**

- а) общественные отношения;
- б) юридические факты;
- в) сделки;
- г) договор.

**3. Принципы Жилищного права — это:**

- а) определение санитарных норм жилых помещений;
- б) порядок пользования жилыми помещениями;
- в) оплата коммунальных услуг;
- г) нормы жилищного права, определяющие содержание и основные начала данной отрасли.

**4. К источникам Жилищного права относятся:**

- а) нормативные акты;
- б) Жилищный кодекс;
- в) Гражданский кодекс;
- г) Закон РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

**5. Конституция Российской Федерации закрепляет основополагающие для Жилищного права положения. Определите их?**

- а) доступность и гарантированность объектов жилого фонда;
- б) воля и волеизъявление при совершении договора купли-продажи его участниками;
- в) свобода регистрации прав;
- г) право на получение государственного и муниципального жилья.

**6. Жилое помещение — это:**

- а) квартира, предназначенная для постоянного проживания;
- б) помещение, пригодное для постоянного проживания;
- в) гостиница;
- г) сборно-разборный домик.

**7. Относятся ли нежилые помещения к недвижимости?**

- а) да, относятся;
- б) нет;
- в) относятся, если они требуют государственной регистрации;
- г) не относятся, так как это промышленные объекты.

**8. Квартира — это:**

- а) здание (строение), в котором жилыми помещениями занята вся полезная площадь;
- б) это конструктивно обособленная неделимая часть квартиры, предназначенная и используемая для постоянного проживания;
- в) это конструктивно обособленная часть жилого дома (здания), предназначенная для постоянного проживания и имеющая отдельный выход на улицу или лестничную клетку;
- г) жилые комнаты (смежные или отдельные).

**9. Жилищный фонд — это:**

- а) частный жилой фонд;
- б) совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности;
- в) государственный и муниципальный жилой фонд;
- г) гостиница.

**10. Государственный жилищный фонд включает в себя:**

- а) помещения, находящиеся в собственности района, города и входящих в них административно-территориальных образований;
- б) ведомственный фонд, состоящий в собственности местного самоуправления;
- в) ведомственный фонд, состоящий в собственности Российской Федерации и субъектов РФ;
- г) жилищный фонд городов Москва и Санкт-Петербург.

**11. Укажите основания пользования жилыми помещениями.**

- а) договор коммерческого найма;
- б) постоянная рента;
- в) наследование движимого имущества;
- г) договор дарения после смерти дарителя.

**12. Договор социального найма:**

- а) срочный;
- б) бессрочный;
- в) временный;
- г) пожизненный.

**13. Назовите стороны договора социального найма.**

- а) государство в лице ЖЭУ и квартиранты;
- б) ЖЭУ и квартиросъемщик;
- в) государство в лице ЖЭУ и наниматель;
- г) наймодатель и наниматель.

**14. Укажите на договор, который не подлежит государственной регистрации.**

- а) купля-продажа;
- б) аренда (найм);
- в) дарение;
- г) договор коммерческого найма.

- 15. Укажите стороны договора коммерческого найма.**
- а) государство и наниматель;
  - б) ЖЭУ и квартиросъемщик;
  - в) администрация и собственник;
  - г) собственник и наниматель.
- 16. Укажите документ, дающий право на вселение в жилое помещение государственного или муниципального жилого фонда.**
- а) ордер;
  - б) договор социального найма;
  - в) договор коммерческого найма;
  - г) государственный акт администрации.
- 17. Укажите права нанимателя по договору коммерческого найма на вселение членов своей семьи на арендованные им жилые помещения без согласия собственника этих жилых помещений.**
- а) вселяет своих членов семьи;
  - б) вселяет только несовершеннолетних членов своей семьи;
  - в) вселяет других лиц, если ведут общее хозяйство;
  - г) никого не имеет право вселить без согласия собственника.
- 18. Подлежит ли приватизации забронированное жилое помещение?**
- а) да;
  - б) нет;
  - в) только с согласия ГРП;
  - г) по желанию ЖЭУ.
- 19. Какой договор найма (социальный или коммерческий) позволяет нанимателю заключить договор поднайма?**
- а) Договор социального и коммерческого найма;
  - б) Договор социального найма;
  - в) Договор коммерческого найма;
  - г) Никакой из предложенных.
- 20. Укажите из ниже перечисленного, какие жилые помещения не подлежат приватизации?**
- а) дома в государственном и муниципальном жилом фонде;
  - б) дома, построенные строительной организацией с организационно-правовой формой «Акционерное общество»;
  - в) дома в военных городках;
  - г) служебные дома (квартиры).
- 21. Гостиница — это:**
- а) жилой фонд;
  - б) маневренный фонд;
  - в) специализированный фонд (фонд для престарелых и инвалидов);
  - г) место временного проживания граждан.
- 22. Укажите статус несовершеннолетних граждан, родившихся после приватизации?**
- а) собственники;
  - б) сособственники;

- в) наниматели;
- г) наниматели с правом наследования.

**23. Что такое ипотека?**

- а) залог недвижимого имущества;
- б) залог права;
- в) способ обеспечения исполнения обязательства;
- г) банковская операция.

**24. Допускается ли изъятие жилого помещения собственника в связи с изъятием земельного участка под ним для государственных нужд?**

- а) да, допускается;
- б) нет, т.к. дом на земельном участке на праве собственности;
- в) на усмотрение государства;
- г) только с согласия собственника.

**25. Укажите организационно-правовую форму ТСЖ.**

- а) многоквартирный дом;
- б) имущество собственников;
- в) некоммерческая организация;
- г) комплекс недвижимого имущества.

**26. Что означает комплекс недвижимого имущества в ТСЖ?**

- а) неделимость объекта
- б) наличие обособленного имущества
- в) добровольное управление домом
- г) наличие мест общего пользования.

## Вопросы для подготовки к зачету

1. Жилищное право: предмет, метод и принципы.
2. Жилищное право как комплексная отрасль права и его взаимодействие с другими отраслями российского права.
3. Жилищное правоотношение и основания его возникновения
4. Источники Жилищного права: по вертикали; по предмету регулирования: общие и специальные; по направленности правового регулирования: материальные и процессуальные.
5. Статус жилого помещения и его значение. Понятие площади в жилых помещениях.
6. Жилищный фонд и его виды. Государственная форма регулирования жилищного фонда в Российской Федерации и государственный учет жилищного фонда.
7. ЖКХ и его структуризация путем перевода в частные руки.
8. Государственное управление в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Органы ЖКХ (ЖЭУ; ДЕЗ; ЖЭК).
9. Основания пользования жилыми помещениями по Российскому праву. Перечислить и обосновать все основания.
10. Договор социального и коммерческого найма. Сходство и различия. Стороны договора, форма договора и ответственность.
11. Основания признания гражданина нуждающимся в улучшении жилищных условий. Порядок предоставления гражданам жилых помещений.
12. Норма жилой площади. Порядок выделения. Переселение по нормам, допускаемым законом за просрочку оплаты коммунальных услуг.
13. Сохранение жилого помещения за временного отсутствующими. Бронирование жилого помещения и последующая его приватизация как одна из форм сохранения жилого помещения за квартиросъемщиком.
14. Порядок и основания выселения из жилых помещений (выселение с предоставлением; без предоставления). Понятие маневренного фонда.
15. Служебные жилые помещения. Общежития. Дома, признанные ветхими. Порядок расселения, выселения с предоставлением и без предоставления другого жилого помещения.
16. Право собственности на жилое помещение. Основания возникновения. Процедура государственной регистрации перевода права собственности на объект недвижимости.
17. Приватизация. Процедура приватизации и его принципы. Момент возникновения права собственности на объект недвижимости.
18. Сделки с жилыми помещениями. Понятие. Виды сделок.
19. Содействие государства в строительстве и приобретении гражданами жилых помещений (субсидии, жилищные сертификаты, ипотека).
20. Основания принудительного прекращения права собственности на жилое помещение.
21. Изъятие (отчуждение) жилого помещения в связи с изъятием земельного участка, находящегося под ним.

22. ТСХ, его структура. Юридическая природа и сохранность общего имущества.
23. Правила перехода в собственность граждан жилых помещений в домах ЖСК (ЖК). Пай и его значение.
24. Правила внесения платы за пользование жилыми помещениями и оплата коммунальных услуг (водоснабжение, газ, телефон).
25. Права и обязанности проживающих граждан в жилом помещении на сохранность, целевое использование и не нарушение правил Общежития.

## ЛИТЕРАТУРА

### Основная

1. Конституция Российской Федерации, принятая 12 декабря 1993 года // М.: «Юридическая литература», 1993.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации Ч. 1 и 2 // М., 1996, с посл. изм. от 1 марта 2007 г.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации 1 марта 2005 г. (принятый Госдумой РФ 22 декабря 2004 г.) — использовать ЖК РСФСР в редакции от 15 апреля 2004 г. // М.: ТК Веоби, 2004.
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 20 сентября 2001 г. // М.: ООО «ВИТРЭМ», 2001, с посл. изм. от 1 апреля 2006 г.
5. Федеральный закон РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» №122-ФЗ от 21 июля 1997 г. (с изм. 9.06.2003 г.) и изменениями, внесенными ЖК РФ от 1 марта 2005 г.
6. Закон РСФСР «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 4 июля 1991 г. (в ред. от 11.08.1994 г. с последними изменениями, вносимыми ЖК РФ от 1 марта 2005 г.) // Рыночные отношения в жилищной сфере. — М., 1995.
7. Закон РТ «О приватизации жилищного фонда в Республике Татарстан» от 6 декабря 1993 г. // Ведомости Верховного Совета РТ. — 1994. — №1-2.
8. Закон РФ «Об ипотеке (зalog недвижимого имущества)» от 16 июля 1998 г. №102-ФЗ / СЗ РФ. — 1998, с посл. изм. от 1 декабря 2006 г.
9. Федеральный закон от 15 апреля 1998 г. №66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» // СЗ РФ. — 1998.
10. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 30 декабря 2004 г.
11. Федеральный закон РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 31 декабря 2004 г. (вступает в силу через три месяца после даты опубликования), с посл. изм. от 23 марта 2006 г.
12. Постановление Кабинета Министров Республики Татарстан от 24 декабря 2004 г. №564 «О предоставлении субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг в Республике Татарстан» // Сборник постановлений и распоряжений КМ РТ и нормативных актов республиканских органов исполнительной власти №4 от 26 января 2005 г. Ст.0071.
13. Закон РТ от 10.01.2005 г. №1-ЗРТ «О внесении изменений и дополнений в Закон Республики Татарстан «О государственной поддержке молодых семей в улучшении жилищных условий» // См. Там же. Раздел V.
14. Постановление Кабинета Министров Республики Татарстан от 31 января 2005 г. №59 «О мерах поддержки пожилых граждан, нуждающихся в изменении жилищных условий, в связи с наличием сверхнормативной жилой площади» // См.: Там же. №6 от 9 февраля 2005 г. Ст.0196.

15. Постановление Кабинета Министров Республики Татарстан от 22 января 2005 г. №20 «Об информационном взаимодействии в системе предоставления субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг» // См.: Там же. №5 от 2 февраля 2005 г. Ст.0156.
16. Постановление Кабинета Министров Республики Татарстан от 22 января 2005 г. №21 «О внесении изменений и дополнений в постановление Кабинета Министров РТ от 24 декабря 2004 г. №564 «О предоставлении субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг в Республике Татарстан» // См. Там же. №5 от 2 февраля 2005 г. Ст.0157.
17. Постановление Кабинета Министров РТ от 19 января 2005 г. №13 «О признании утратившими силу пунктов 1, 3 постановления Кабинета Министров РТ от 22 января 2000 г., №36 «Об изменении цен и тарифов на сжиженный газ, отпускаемый населению, и внесении изменений в постановление Кабинета Министров РТ от 25 ноября 1999 г. №784 «О совершенствовании системы оплаты жилья и коммунальных услуг».
18. Постановление Правительства Российской Федерации №522 от 25 декабря 2003 г. «О тарифах на жилищно-коммунальные услуги» / СЗ РФ. — 2003. — Ст.1357.
19. Постановление Правительства Российской Федерации от 4 марта 2004 г. №136 «Об утверждении Типового положения об органе исполнительной власти субъекта РФ в области государственной регистрации тарифов» // СЗ РФ. — 2004. — Ст.127.
20. Приказ Минюста Российской Федерации от 29 ноября 2002 г. №322 «О порядке оказания безвозмездной финансовой помощи членам ЖСК (ЖК) и индивидуальным застройщикам».
21. Указ Президента РФ от 21 июля 1992 г. №796 «О дополнительных мерах по финансированию строительства и приобретения жилья для военнослужащих» / Собрание актов Президента и Правительства РФ. — 1992. — №4, Ст.178; №14, Ст.1095 / СЗ РФ. — 1998. — №42, Ст.5127.
22. Постановление Правительства Российской Федерации от 12 июня 2003 г. №343 «О предоставлении средств федерального бюджета на жилищные субсидии в 2003 году» / Собрание актов Президента и Правительства РФ. — 2003. — №34, Ст.3456.
23. Указ Президента Российской Федерации от 28 апреля 1997 г. №425 «О реформе жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации» // СЗ РФ. — 1997.

### **Нормативно-правовые акты, утратившие силу с 1 марта 2005 г.**

1. Жилищный кодекс РСФСР (Ведомости Верховного Совета РСФСР. — 1983. — №26, Ст.883).
2. Постановление Верховного Совета РСФСР от 24 июня 1983 года «О введении в действие Жилищного кодекса РСФСР» (Ведомости Верховного Совета РСФСР. — 1983. — №26, Ст.884).



3. Указ Президиума Верховного Совета РСФСР от 29 августа 1986 года №3990-ХІ «О внесении изменений и дополнений в Жилищный кодекс РСФСР» (Ведомости Верховного Совета РСФСР. — 1986. — №36, Ст.1023).
4. Статьи 3, 9, 10 и раздел III Закона РФ от 4 июля 1991 года №1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР. — 1991. — №28, Ст.959).
5. Закон Российской Федерации от 24 декабря 1992 года №4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики» (Ведомости Съезда народных депутатов РФ и Верховного Совета РФ. — 1993. — №3, Ст.99).
6. Федеральный закон РФ от 15 июня 1996 года №72-ФЗ «О товариществах собственников жилья» (Собрание законодательства Российской Федерации. — 1996. — №25, Ст.2963).
7. Статьи 1 и 2 Федерального закона от 24 декабря 2002 года №179-ФЗ «О внесении в некоторые акты законодательства Российской Федерации изменений и дополнений, направленных на развитие системы ипотечного жилищного кредитования (заимствования)» (Собрание законодательства Российской Федерации. — 2002. — №52, Ст.5135).
8. Основы жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик от 24 июня 1981 года (Ведомости Верховного Совета СССР. — 1981. — №26, Ст.834; 1984. — №24, Ст.422; 1985. — №48, Ст.919; 1986. — №17, Ст.278; 1988. — №51, Ст.750; 1989. — №19, Ст.151; 1990. — №23, Ст.422).
9. Постановление Верховного Совета СССР от 24 июня 1981 года №5151-Х «О введении в действие Основ жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик» (Ведомости Верховного Совета СССР. — 1981. — №26, Ст.835).
10. Указ Президиума Верховного Совета СССР от 7 декабря 1981 года №6151-Х «О порядке введения в действие Основ жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик» (Ведомости Верховного Совета СССР. — 1981. — №49, Ст.1286).

### **Нормативно-правовые акты, утратившие силу с 1 января 2007 г.**

1. Статьи 1, 2, 4, 6-8, 91 и раздел II Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 года №1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР. — 1991. — №28, Ст.959 (сохранен до 2008 года)).
2. Пункты 1, 2, 4-8 и пункт 11 (в части замены слов в статье 2) Закона Российской Федерации от 23 декабря 1992 года №4199-1 «О внесении изменений и дополнений в Закон РСФСР «О приватизации жилищного фонда в РСФСР» (Ведомости Съезда народных РФ и Верховного Совета РФ. — 1993. — №2, Ст.67).
3. Федеральный закон от 11 августа 1994 года №26-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в закон Российской Федерации «О приватизации жилищного

фонда в Российской Федерации» (Собрание законодательства РФ. — 1992. — №16, Ст.1864).

4. Федеральный закон РФ от 28 марта 1998 года «О внесении изменений в статью 2 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ» (СЗ РФ. — 1998. — №13, Ст.1472).
5. Федеральный закон РФ от 1 мая 1999 года №88-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в статью 4 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (СЗ РФ. — 1999. — №18, Ст.2214).
6. Федеральный закон РФ №55-ФЗ от 20 января 2002 года «О внесении изменений и дополнений в Закон РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ» (СЗ РФ. — 2002. — №21, Ст.2063).
7. Федеральный закон РФ №58-ФЗ от 29 июня 2004 года «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с осуществлением мер по совершенствованию государственного управления» (СЗ РФ. — 2004. — №27, Ст.2711).
8. Статья 4 Федерального закона РФ от 22 августа 2004 года №122-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием федеральных законов «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» и «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (СЗ РФ. — 2004. — №35, Ст.3607).

*Учебное издание*

МИННЕХАНОВА Сания Хазиповна

## **ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО**

УЧЕБНОЕ ПОСОБИЕ  
для студентов юридического факультета

Корректор *Шамонова А.М.*  
Технический редактор, оформление *Александровой М.Н.*

---

Формат 60\*90 <sup>1/16</sup>. Бумага газетная. Гарнитура New Roman. Печать офсет.  
Усл. печ. л. 7,0. Уч.-изд. л. 6,43. Тираж 500 экз. Заказ №

Издательство «Юниверсум».  
420012, г. Казань, ул. Достоевского, д. 10.  
Отпечатано в полном соответствии с качеством предоставленных материалов  
в типографии ОАО «Щербинская типография».  
117623, г. Москва, ул. Типографская, д. 10. Тел. 659-2327

**ДЛЯ ЗАМЕТОК**

**ДЛЯ ЗАМЕТОК**

**ДЛЯ ЗАМЕТОК**

**ДЛЯ ЗАМЕТОК**

**ДЛЯ ЗАМЕТОК**