

**ЧАСТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
ИНСТИТУТ СОЦИАЛЬНЫХ И ГУМАНИТАРНЫХ ЗНАНИЙ  
ЧОУ ВПО «ИСГЗ»**



**0110.05.01**

**Долотова Е.А.**

**ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО**

**УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС  
для студентов юридического факультета**

*3-е издание, стереотипное*



УДК 347  
ББК 67  
Д648

*Утверждено решением Учебно-методического совета ИСГЗ  
(протокол №1 заседания УМС ИСГЗ от 01.10.2015).*

**Рецензенты:**

**Селивановская Ю.И.** — к.ю.н., доцент, зав. кафедрой уголовного права  
и процесса ЧОУ ВПО «ИСГЗ»

**Новаковская А.В.** — к.э.н., зав. кафедрой гражданского и трудового права  
Казанского национального исследовательского технического университета  
им. А.Н. Туполева

**Долотова Е.А.**

**Д648** Жилищное право: учебно-методический комплекс для студентов  
юридического факультета / Долотова Е.А. — 3-е изд., стереотип. — Ка-  
зань: Юниверсум, 2016. — 129 с.  
**ISBN 978-5-9991-0357-4**

Учебно-методический комплекс (УМК) «Жилищное право» разработан  
для студентов дистанционного обучения в соответствии с федеральным  
государственным образовательным стандартом, основной образова-  
тельной программы по направлению подготовки 030900.62 Юриспру-  
денция, учебным планом ЧОУ ВПО «ИСГЗ».

Учебная дисциплина «Жилищное право» включена в учебный план в  
части дисциплины по выбору вариативной части профессионального  
цикла гражданско-правового профиля.

Разработанный УМК имеет цель оказать помощь в организации работы  
студента во время сессии и межсессионный период.

Общий объем курса по учебному плану 2 (zet) 72 (часа).

Квалификация (степень) выпускника — бакалавр, нормативный срок  
освоения программы по очной форме обучения составляет 4 года, в т.ч.  
на базе профильного СПО — 3 года; по заочной форме — 5 лет, в т.ч. на  
базе профильного СПО — 4 года, на базе ВПО — 3 года).

УДК 347  
ББК 67

© Долотова Е.А., 2013

© ЧОУ ВПО «ИСГЗ», 2016

© Оформление. Издательство «Юниверсум», 2016

## ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение .....	4
Рабочая программа изучаемой дисциплины .....	5
Содержание разделов (тем) дисциплины .....	7
Учебное пособие .....	9
Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины .....	100
Самостоятельная работа студента .....	105
Тестовые задания .....	118
Глоссарий .....	126

## **ВВЕДЕНИЕ**

Вашему вниманию предлагается учебно-методический комплекс, который поможет Вам правильно и хорошо понять все материалы данного предмета. С его помощью Вам удастся максимально легко изучить дисциплину.

В этом учебно-методическом комплексе Вы найдете учебное пособие, в котором подробно и понятно представлен весь курс занятий, поделенный для Вас по темам, чтобы Вы смогли ознакомиться с содержанием дисциплины.

Затем следуют методические и дидактические материалы по темам для самостоятельной работы, то есть в данном разделе Вам очень понятно объясняется как, каким образом нужно выполнять те или иные задания, от чего и к чему двигаться в освоении этого предмета, чтобы полностью освоить его.

Вслед за этим размещены примерные тестовые задания. Они даны Вам, чтобы Вы смогли проверить себя, после того, как прошли все пункты обучения по программе данной дисциплины, оценить свои знания, увидеть слабые места, чтобы еще раз проработать вопросы и быть уверенным в том, что Вы правильно и качественно усвоили материалы курса. Для этого в разделе «Приложение» дается система оценивания Ваших знаний, чтобы наглядно показать Вам насколько хорошо Вы ориентируетесь в данном курсе.

Успехов Вам в обучении!

## РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ИЗУЧАЕМОЙ ДИСЦИПЛИНЫ

Курс «Жилищное право» предназначен для студентов, обучающихся по направлению юриспруденция.

**Целью** преподавания дисциплины «Жилищное право» является приобретение студентами и слушателями всех форм обучения необходимых теоретических и практических знаний в области жилищного законодательства.

В процессе преподавания учебной дисциплины и самостоятельного изучения ее обучаемыми на основе комплексного подхода к обучению должны быть решены следующие

### **задачи:**

– образовательная — вооружить обучаемых знаниями по жилищному праву, определяющему основы обеспечения жильем в Российской Федерации, раскрывающему содержание жилищно-правовых институтов, их особенности и специфику;

– практическая — выработать у обучаемых навыки и умения по применению в практической деятельности полученных знаний жилищного права;

– воспитательная — формировать у обучаемых убежденность в том, что вопросы правового регулирования жилищных отношений относятся к числу наиболее важных в социально-экономической жизни.

### **Требования к результатам освоения дисциплины**

Общий объем курса по учебному плану 2 (zet) 72 (часа).

### **Общекультурные компетенции (ОК):**

– осознает социальную значимость своей будущей профессии, обладает достаточным уровнем профессионального правосознания (ОК-1);

– способен добросовестно исполнять профессиональные обязанности, соблюдать принципы этики юриста (ОК-2);

### **Профессиональные компетенции (ПК):**

– способен обеспечивать соблюдение законодательства субъектами права (ПК-3);

– способен применять нормативные правовые акты, реализовывать нормы материального и процессуального права в профессиональной деятельности (ПК-5);

– способен юридически правильно квалифицировать факты и обстоятельства (ПК-6);

– владеет навыками подготовки юридических документов (ПК-7);

– способен уважать честь и достоинство личности, соблюдать и защищать права и свободы человека и гражданина (ПК-9);

– способен толковать различные правовые акты (ПК-15);

– способен давать квалифицированные юридические заключения и консультации в конкретных видах юридической деятельности (ПК-16).

**В результате изучения дисциплины студент должен:**

**Знать:** основные положения жилищного законодательства; сущность и содержание понятия, категорий и институтов жилищного права, правовой статус субъектов жилищного права, правовой режим жилого помещения как объекта жилищных правоотношений, общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, сущность и содержание права собственности и ограниченных вещных прав на жилое помещение, положения договоров найма жилого помещения, положения, принципы и систему формирования платы за жилое помещение и коммунальные услуги, положения и систему управления многоквартирными домами;

**Уметь:** оперировать понятиями и категориями жилищного права, анализировать юридические факты и порожденными ими жилищные отношения, анализировать, толковать и правильно применять положения жилищного законодательства, правильно составлять и оформлять юридические документы, эффективно работать с юридической литературой;

**Владеть:** терминологией жилищного права, навыками работы с правовыми актами, навыками анализа юридических фактов, положений жилищного законодательства, жилищных отношений, навыками анализа правоприменительной практики и ее обогащения по отдельным вопросам в жилищной сфере, правилами применения жилищного законодательства для решения правовых проблем и коллизий, принимать необходимые меры защиты прав субъектов жилищных правоотношений.

# СОДЕРЖАНИЕ РАЗДЕЛОВ (ТЕМ) ДИСЦИПЛИНЫ

## **Тема 1. Понятие жилищного права. Общие положения.**

### **Жилищное законодательство**

Код компетенций: ОК-1, ОК-2, ПК-9

Понятие, предмет и метод жилищного права. Принципы жилищного права. Место жилищного права в системе российского права. Понятие и виды источников жилищного законодательства.

## **Тема 2. Понятие и виды жилищных фондов**

Код компетенций: ОК-1, ОК-2, ПК-3, ПК-5, ПК-16

Понятие, назначение и виды жилищных фондов. Частный, государственный, муниципальный жилищный фонд. Жилищный фонд социального использования. Специализированный, индивидуальный жилищный фонд. Жилищный фонд коммерческого использования. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда.

## **Тема 3. Жилищные правоотношения.**

### **Понятие и виды объектов жилищного правоотношения.**

#### **Ответственность в жилищном праве**

Код компетенций: ОК-1, ОК-2, ПК-3, ПК-5, ПК-6, ПК-7, ПК-16

Понятие, особенности и виды жилищных правоотношений. Стороны жилищных правоотношений. Содержание жилищных правоотношений. Основания возникновения жилищных правоотношений. Изменение и прекращение жилищных правоотношений. Понятие, назначение и виды жилых помещений. Перевод жилых помещений в нежилые помещения. Перевод нежилых помещений в жилые помещения. Переустройство и перепланировка жилого помещения. Понятие многоквартирного дома. Общее имущество собственников в многоквартирном доме. Ответственность в жилищном праве.

## **Тема 4. Право собственности и иные вещные права на жилое помещение**

Код компетенций: ПК-3, ПК-5, ПК-7, ПК-15

Основания возникновения права собственности на жилые помещения. Содержание права собственности на жилые помещения. Прекращение права собственности на жилые помещения. Понятие и виды ограниченных вещных прав на жилое помещение и основания их возникновения. Прекращение ограниченных вещных прав на жилые помещения.

## **Тема 5. Способы управления многоквартирным домом**

Код компетенций: ОК-2, ПК-3, ПК-5, ПК-6, ПК-7

Понятие «управление многоквартирным домом». Выбор способа управления многоквартирным домом. Непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме. Правовое положение управляющих организаций. Договор управления многоквартирным домом. Товарищество собственников жилья как организационно-правовая форма некоммерческих

организаций. Создание и ликвидация товарищества собственников жилья. Правовое положение членов товарищества собственников жилья. Органы управления товарищества собственников жилья.

### **Тема 6. Договор социального найма жилого помещения.**

#### **Иные виды договоров с жилыми помещениями.**

##### **Плата за жилье и коммунальные услуги**

Код компетенций: ОК-2, ПК-3, ПК-5, ПК-6, ПК-7, ПК-9, ПК-15, ПК-16

Право граждан на предоставление им жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищных фондов. Условия предоставления жилого помещения по договору социального найма. Основания признания граждан нуждающимися в предоставлении жилого помещения по договору социального найма. Нормы жилой (общей) площади: понятие и виды. Порядок заключения договора социального найма. Стороны договора социального найма. Члены семьи нанимателя. Временные жильцы. Договор поднайма жилого помещения. Предмет договора социального найма. Содержание договора социального найма. Плата за жилье и коммунальные услуги.

### **Тема 7. Ипотечное жилищное кредитование в РФ**

Код компетенций: ОК-2, ПК-3, ПК-5, ПК-6, ПК-7, ПК-9, ПК-15, ПК-16

Понятие ипотечного жилищного кредитования. Нормативно-правовое регулирование ипотечного жилищного кредитования. Классификация ипотечных кредитов.

### **Тема 8. Понятие и виды жилищных кооперативов**

Код компетенций: ОК-2, ПК-3, ПК-5, ПК-6, ПК-7, ПК-9, ПК-15, ПК-16

Понятие и виды жилищных кооперативов. Создание жилищных, жилищно-строительных и жилищно-накопительных кооперативов. Право на вступление в жилищный, жилищно-строительный и жилищно-накопительный кооператив. Органы управления и контроля жилищных, жилищно-строительных и жилищно-накопительных кооперативов. Правовое положение членов жилищных, жилищно-строительных и жилищно-накопительных кооперативов.



# УЧЕБНОЕ ПОСОБИЕ

## Тема 1. Понятие жилищного права. Общие положения. Жилищное законодательство

### Перечень рассматриваемых вопросов:

- 1.1 Понятие, предмет и метод жилищного права
- 1.2. Принципы жилищного права.
- 1.3. Место жилищного права в системе российского права
- 1.4. Понятие и виды источников жилищного законодательства

### 1.1. Понятие, предмет и метод жилищного права

**Понятие** жилищного права употребляется в юридической литературе в двух смыслах — узком и широком.

В узком смысле жилищное право — это субъективное право конкретного человека на жилое помещение.

В широком смысле жилищное право — совокупность правовых норм, регулирующих жилищные отношения.

Жилищное право представляет собой совокупность правовых норм, закрепляющих права физических и юридических лиц на жилые помещения, регулирующих порядок пользования жилыми помещениями и охраняющих права и законные интересы собственников, иных законных владельцев жилья.

Особо тесно жилищное право связано с гражданским. При рассмотрении вопроса соотношения гражданского и жилищного законодательства следует учесть несколько важных моментов: Конституция РФ разграничивает гражданское и жилищное законодательство. В частности, гражданское регулируется на федеральном уровне, т. е. только РФ (ст. 71), жилищное — ни уровне РФ и субъектов РФ (ст. 72).

Специфика жилищного права, в частности его предмета, метода и места в системе отраслей права предопределяется следующими обстоятельствами. Жилищное право нельзя отнести только к частному или только к публичному праву, поскольку оно включает нормы как частного права (преимущественно диспозитивного характера), так и публичного права.

Нормы публичного права, как правило, императивны, т.е. их содержание не может быть изменено по воле участников правоотношений. Диспозитивные нормы, наоборот, содержат общее правило (общую модель) поведения участников и допускают возможность формирования ими иной модели поведения, если это соответствует законодательству и (или) соглашению сторон.

Отрасли частного права регулируют отношения, обеспечивающие частные интересы отдельных лиц (граждан, юридических лиц и др.). Отрасли публичного права реализуют общий, публичный, общегосударственный интерес.

**Предметом** регулирования жилищного права являются жилищные правоотношения. Под жилищными правоотношениями понимают отношения,

возникающие по поводу жилища. В них можно выделить следующие виды отношений (п.1 ст.4 ЖК РФ):

а) отношения по возникновению, осуществлению, изменению, прекращению права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов;

б) отношения пользования жилыми помещениями частного жилищного фонда;

в) отношения пользования общим имуществом собственником помещений;

г) отношения по отнесению помещений к числу жилых помещений и исключения их из жилищного фонда;

д) отношения учета жилищного фонда;

е) отношения содержания и ремонта жилых помещений;

ж) отношения переустройства и перепланировки жилых помещений;

з) отношения управления многоквартирными домами;

и) отношения создания и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов;

к) отношения по предоставлению коммунальных услуг;

л) отношения внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

м) контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

### **Метод жилищного права. Его особенности**

Жилищно-правовой метод регулирования представляет собой совокупность юридических средств, приемов, которые регулируют жилищные отношения.

Особенность метода жилищного права состоит в том, что жилищное право — комплексная отрасль права, поэтому его метод характеризуется чертами, присущими гражданскому праву в целом, а также чертами, характерными для тех отраслей права, нормы которых используются для регулирования жилищных правоотношений.

В отличие от строго диспозитивного метода гражданского права жилищное право построено на сочетании императивного и диспозитивного методов.

Императивный метод основан на принуждении, обязательных для исполнения указаниях, обязанностях, запретах. Это метод, направленный на обеспечение предписанного государством строго обязательного поведения субъектов. Освобождающееся изолированное жилое помещение в квартире, где проживают несколько нанимателей, должно предоставляться проживающим в этой квартире гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, а при отсутствии таковых — гражданам, имеющим жилую площадь менее установленной нормы на одного человека. А если вышеперечисленные граждане отсутствуют, то вселение в освободившееся жилое помещение осуществляется в общем порядке по договору социального найма (ст. 59 ЖК РФ).

Диспозитивность — это метод автономии, дозволения, наделения субъектов инициативой. Так, согласно ч. 1 ст. 72 ЖК РФ наниматель жилого помещения по договору социального найма вправе с письменного согласия проживающих

совместно с ним членов семьи, включая временно отсутствующих, произвести обмен занимаемого жилого помещения с другим нанимателем по договору социального найма, в том числе с проживающим в другом населенном пункте. Аналогичным образом в ч. 3 ст. 82 ЖК РФ изменение договора найма вследствие признания нанимателем другого члена семьи с некоторыми оговорками предоставлено на рассмотрение всех членов семьи.

## **1.2. Принципы жилищного права**

Принципы права — это основные положения (основополагающие идеи), реализующиеся в форме и содержании права. В переводе с латинского «принцип» означает основоположение, руководящую идею, основное правило поведения и т.п. Прежде всего принципы права содержат Конституция, а также законодательные акты. В ЖК РФ нет специальных статей, непосредственно посвященных принципам жилищного права. Однако соответствующие положения имеются (хотя и не называются принципами) в ст. 1 «Основные начала жилищного законодательства», ст. 2 «Обеспечение условий для осуществления права на жилище», ст. 3 «Неприкосновенность жилища и недопустимость «то произвольного лишения» и других статьях ЖК РФ.

В юридической литературе выделяют следующие принципы права, которые имеют отношение и к жилищному праву. Общеправовые принципы:

1) справедливость (соответствие права существующим в обществе моральным нормам);

2) демократизм (народовластие) (право должно выражать интересы большинства);

3) равенство права;

4) гуманизм (человеколюбие);

5) свобода субъектов права;

6) законность;

7) ответственность за вину;

8) взаимной ответственность государства и личности;

9) единство норм права;

10) реальность норм права.

**Отраслевые принципы жилищного права (принципы, которые присущи только жилищному праву, и в которых проявляется его сущность и значение для общества)**

1. Неприкосновенность жилища. (Ст. 25 КРФ, ст. 3 ЖК РФ.) Статья 25 Конституции РФ закрепляет неприкосновенность жилища в качестве основных гарантий прав и свобод граждан. Ст. 3 ЖК развивает данный принцип: «Никто не вправе проникать в жилище без согласия проживающих в нем на законных основаниях граждан. Проникновение в жилище без согласия проживающих в нем на законных основаниях граждан допускается в случаях и в порядке, которые предусмотрены федеральным законом, только в целях спасения жизни граждан и (или) их имущества, обеспечения их личной безопасности или общественной безопасности при аварийных ситуациях, стихийных бедствиях, катастрофах, массовых беспорядках либо иных обстоятельствах чрезвычайного

характера, а также в целях задержания лиц, подозреваемых в совершении преступлений, пресечения совершаемых преступлений или установления обстоятельств совершенного преступления либо произошедшего несчастного случая» (см. п. 3 ст. 3).

2. Недопустимость произвольного лишения жилья. Закреплён в ч. 1 ст. 40 Конституции РФ. ЖК РФ предусмотрен только судебный порядок выселения из жилых помещений. Ни органы государственной власти, ни органы местного самоуправления, ни какие-либо должностные лица не вправе осуществлять действия, связанные с неправомерным лишением граждан права на жилище.

Понятие «лишение права на жилище» относится к выселению граждан из жилых помещений. Основания и порядок выселения граждан из жилых помещений определяются законом.

3. Свобода выбора места жительства. Согласно ст. 27 Конституции РФ каждый, кто законно находится на территории Российской Федерации, имеет право свободно передвигаться, выбирать место пребывания и постоянного или временного жительства в любой части страны. В обеспечении данного принципа институт прописки был заменен на институт регистрации по месту жительства.

4. Доступность пользования жилищным фондом. Один из самых сложных принципов с точки зрения его реализации на практике, и в настоящее время, к сожалению, является декларативным. С одной стороны, каждый человек может получать в свое пользование и в собственность жилое помещение. С другой стороны, высокая стоимость жилья, особенно в крупных городах, квартирной платы и коммунальных услуг не всегда позволяет гражданам воспользоваться данным правом на практике. Однако следует отметить позитивное стремительное развитие рынка недвижимости в России в сторону строительства новых жилых площадей, организация кондоминиумов, ипотечного кредитования.

5. Целевое использование жилищного фонда. В ч. 1 ст. 17 ЖК подчеркивается, что жилое помещение, прежде всего, предназначено для проживания граждан (собственников и нанимателей, членов их семей и др.). Жилое помещение может быть использовано не только для личного проживания, но и для проживания иных лиц: нанимателей и поднанимателей (на основании договора), временных жильцов (на возмездной основе). Допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение. Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств.

6. Равенство участников жилищных отношений. Участниками жилищных отношений являются не только граждане РФ, но и юридические лица (организации), Российская Федерация, субъекты РФ, муниципальные образования (ч. 2 ст. 4 ЖК РФ). Следует отметить, что равенство участников жилищных отношений — общее правило, жилищное законодательство регулирует и иные отношения, не предусматривающие юридическое равенство их участников. Например, отношения складываются между органами, осуществляющими учет нуждающихся

в жилье граждан и предоставление им жилых помещений, и гражданами, желающими получить жилье на условиях договора социального найма (гл. 7 ЖК РФ).

7. Судебная защита жилищных прав. Каждому гарантируется судебная защита его прав и свобод.

Решения и действия (или бездействие) органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений и должностных лиц могут быть обжалованы в суд.

Каждый вправе в соответствии с международными договорами Российской Федерации обращаться в межгосударственные органы по защите прав и свобод человека, если исчерпаны все имеющиеся внутригосударственные средства правовой защиты.

Защита жилищных прав в административном порядке осуществляется только в случаях, предусмотренных законом. Решение, принятое в административном порядке, может быть обжаловано в судебном порядке.

### **1.3. Место жилищного права в системе российского права**

В юридической литературе нет единого мнения относительно места жилищного права в российской системе права.

1) Жилищное право не самостоятельная отрасль, а подотрасль гражданского права или правовой институт.

2) Жилищное право — комплексная отрасль права, которая объединяет нормы и правовые институты гражданского, административного и других отраслей права, посвященные либо непосредственно жилищным правоотношениям, либо отношениям, связанным с жильем.

3) Жилищное право — самостоятельная отрасль права.

Ст. 72 Конституции РФ называет жилищное законодательство самостоятельной отдельной отраслью законодательства. В нем и, соответственно, в жилищном праве, действует многоуровневый режим правового регулирования жилищных отношений: федеральный, региональный и местный. Поэтому жилищное право не вписывается в отношения, регулируемые гражданским правом, которое осуществляется только на федеральном уровне. Нахождение жилищного права в рамках гражданского сужает сферу его правового регулирования.

### **1.4. Понятие и виды источников жилищного законодательства**

Источники отрасли права — это формы внешнего проявления права (формального закрепления). Правовые нормы как общеобязательные правила поведения не существуют обособленно. В основном они содержатся в нормативных правовых актах. Данная форма проявления правовых норм свидетельствует о том, что установленное правило имеет обязательный характер и обеспечивается силой принуждения со стороны государства.

Все источники жилищного права в зависимости от их значения и места в системе актов, содержащих нормы жилищного права, можно подразделить на три вида:

– Конституция, конституции республик и уставы других субъектов РФ;

- жилищное законодательство. Ст. 5 ЖК РФ;
- иные правовые акты, не относящиеся к актам жилищного законодательства, но содержащие нормы жилищного права, например, ГК РФ, в частности его гл. 18 «Право собственности и другие вещные права на жилые помещения» (ст. 288–293) и 35 «Наем жилого помещения» (ст. 671–688).

Конституция является правовой базой для любой отрасли права. Она имеет высшую юридическую силу, прямое действие и применяется на всей территории РФ. Законы и иные правовые акты, принимаемые в Российской Федерации, не должны противоречить Конституции (ч. 1 ст. 15). В Конституции содержатся нормы жилищного права, например, в ст. 40, в которой говорится о праве каждого человека и гражданина на жилище и недопустимости произвольного лишения жилища, и в ст. 25, в которой провозглашен принцип неприкосновенности жилища. Нормы указанных статей Конституции получили свое закрепление и развитие в ст. 2 и 3 ЖК РФ. Однако Конституция важна не только наличием отраслевых (жилищных) норм, но и содержанием других норм и положений, которые обязаны соблюдать органы государственной власти, органы местного самоуправления, должностные лица, граждане и их объединения (ч. 2 ст. 15). В частности, в соответствии со ст. 72 (п. «к») Конституции жилищное законодательство является предметом совместного ведения Российской Федерации и ее субъектов. Конституция предоставляет субъектам РФ право иметь собственное жилищное законодательство, определяя одновременно пределы осуществления такой законодательной деятельности. Согласно ст. 72 Конституции субъекты РФ вправе издавать свои законы по предметам, находящимся в совместном ведении Российской Федерации и субъектов РФ. Законы и иные нормативные правовые акты субъектов РФ не могут противоречить федеральным законам. В случае противоречия между федеральным законом и иным актом, изданным в Российской Федерации, действует федеральный закон (ч. 5 ст. 76 Конституции). До принятия федерального закона (или иного нормативного акта) республика, край, область или другой субъект РФ осуществляет законодательное регулирование по соответствующему предмету совместного ведения путем принятия законов и иных нормативных правовых актов на своем уровне. После принятия федерального закона законы и иные нормативные правовые акты субъектов РФ приводятся в соответствие с ним. Основной правовой массив жилищного права составляет жилищное законодательство, акты которого принимаются на федеральном, региональном и местном уровнях (ст. 5 ЖК РФ). Касаясь иных правовых актов, содержащих нормы жилищного права, следует подчеркнуть, что источниками жилищного права, например, являются федеральные законы, принятые недавно в рамках Программы «Доступное жилье». В их число входят, например, следующие ФЗ:

- от 30.12.2004 № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса»;
- от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

– от 30.12.2004 № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах» (далее — Закон о жилищных накопительных кооперативах).

В Конституции (ч. 4 ст. 15) и ЖК РФ (ст. 9) говорится о приоритете норм международного права (международно-правовых актов) перед национальным законодательством. В международном праве содержится большое количество принципов и норм, признаваемых в основном всем международным сообществом.

Под общепризнанными принципами и нормами следует понимать принципы и нормы общего международного права, получившие всеобщее признание. Необходимо отметить, что эти нормы и принципы должны быть признаны обязательными Российской Федерацией Постановления (решения) судебных органов в какой-то мере влияют на уровень правового регулирования жилищных отношений. Однако они являются правоприменительными органами, а не нормотворческими (правотворческими). Сама проблема (относить или не относить судебные акты к источникам права, в том числе жилищного) существует. Однако по данному вопросу хотелось бы обратить внимание на два обстоятельства: во-первых, судебный акт, даже Конституционного Суда РФ или Верховного Суда РФ, не отвечает всем формальным признакам нормативного правового акта. Правовой акт издается компетентным органом, принимается в определенном порядке, содержит нормы права — правила поведения общего характера, имеет установленную форму (закон, постановление и др.) и реквизиты (дату и номер), обладает юридической силой, вступает в силу в установленном порядке. Во-вторых, признание постановлений Конституционного Суда РФ и Верховного Суда РФ в качестве источников права может привести к такой крайности, как признание источниками права актов (решений) других судов, в частности судов республик, краев, областей и других территориальных единиц, т.е., по существу, к внедрению прецедентного права, что не характерно для российской правовой системы.

### **Контрольные вопросы**

1. Что такое предмет жилищного права?
2. Что такое метод правового регулирования? Какие методы использует жилищное право? Охарактеризуйте каждый из методов, укажите их различия, какими видами норм они опосредуются.
3. Что такое принципы права? Какие принципы жилищно-правового регулирования существуют?
4. Назовите виды источников жилищного права.

## Тема 2. Понятие и виды жилищных фондов

### Перечень рассматриваемых вопросов:

- 2.1. Понятие, назначение и виды жилищных фондов.
- 2.2. Частный, государственный, муниципальный жилищный фонд.
- 2.3. Жилищный фонд социального использования.
- 2.4. Специализированный, индивидуальный жилищный фонд.
- 2.5. Жилищный фонд коммерческого использования.
- 2.6. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда.

### 2.1. Понятие, назначение и виды жилищных фондов

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 другие), 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 (95).

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 (п. 9.3 Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации (утв. приказом Минземстроя России от 4 августа 1998 г. N 37).

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.

## **2.2. Частный, государственный, муниципальный жилищный фонд**

**Частный жилищный фонд** — это совокупность жилых домов (жилых помещений), находящихся в собственности граждан, а также в собственности юридических лиц, созданных в качестве собственников.

В состав жилищного фонда, находящегося в собственности граждан, входят: 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.

Гражданин — собственник жилого помещения имеет право в порядке, установленном законодательством, владеть, пользоваться и распоряжаться им, в том числе сдавать внаем, в аренду, отдавать в залог, в целом и по частям, продавать, видоизменять, перестраивать или сносить, совершать иные действия, если при этом не нарушаются действующие нормы, жилищные и иные права и свободы других граждан, а также общественные интересы.

Закон устанавливает и ограничения принудительного изъятия недвижимости в жилищной сфере. Принудительное лишение собственника принадлежащего ему жилого помещения (равно как и иного имущества) не может производиться иначе как по решению суда, а принудительное отчуждение такого имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения Ч. 3 ст. 35 Конституция Российской Федерации (принята на всенародном голосовании 12 декабря 1993 г.).

В состав частного жилищного фонда входит также жилищный фонд, находящийся в собственности юридических лиц, созданных в качестве частных собственников, построенный или приобретенный за счет их средств, в том числе квартиры в жилищных, жилищно-строительных кооперативах с не полностью выплаченным паевым взносом.

В настоящее время согласно законодательству собственниками жилых домов (жилых помещений) могут быть коммерческие и некоммерческие организации (кроме государственных и муниципальных предприятий, а также учреждений, финансируемых собственником), общественные и религиозные организации (объединения), благотворительные и иные фонды Ч. 4 ст. 213 Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (в ред. от 29.06.2009). В их числе хозяйственные общества, товарищества, коллективные предприятия и т. д. которые приобретают в свою собственность жилые помещения и другое имущество.

Юридические лица вправе приобретать жилые дома, другие жилые помещения по всем основаниям, предусмотренным гражданским законодательством

(по договорам купли-продажи, мены, дарения и т.д.); довольно часто право собственности на жилые помещения у частных юридических лиц возникает путем их долевого участия в жилищном строительстве либо других форм вложения своих средств в это строительство или приобретения жилья. Наконец, юридические лица могут строить жилье и самостоятельно, оформив надлежащим образом предварительно свое право на соответствующий земельный участок (право собственности, право долгосрочной аренды либо право наследования).

Особенностью права собственности частных юридических лиц на жилые помещения является то, что если гражданин — собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания членов его семьи либо сдавать жилое помещение для проживания других лиц на основании договора, то частные юридические лица могут иметь жилье в собственности только для сдачи его в пользование гражданам на основании договора найма.

Чаще всего юридические лица приобретают жилые помещения в собственность для предоставления их своим работникам, нуждающимся в улучшении жилищных условий (в получении жилья).

**Государственный жилищный фонд** — это совокупность жилых домов и других жилых помещений, находящихся в государственной собственности.

Государственная собственность подразделяется на федеральную собственность, т.е. собственность Российской Федерации, и собственность отдельных субъектов Российской Федерации.

Государственный жилищный фонд состоит из двух частей:

1) ведомственный жилищный 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.

Таким образом, ведомственный жилищный фонд — это совокупность многих фондов, принадлежащих отдельным государственным предприятиям на праве хозяйственного ведения или учреждениям на праве оперативного управления.

*Право хозяйственного ведения* означает, что государственное предприятие владеет, пользуется и распоряжается переданным ему имуществом, в том числе жилыми домами (жилыми помещениями), в пределах, определяемых ГК РФ. Предприятие распоряжается принадлежащим ему имуществом (кроме недвижимого имущества) самостоятельно, за исключением случаев, установленных законами или иными правовыми актами (ст. 294–295 ГК РФ).

*Право оперативного управления* означает право государственного учреждения (а также казенного предприятия) осуществлять в отношении закрепленного за ним имущества в пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, заданиями собственника и назначением имущества права владения, пользования и распоряжения им (ст. 296–299 ГК РФ).

Ведомственный фонд, находящийся в федеральной собственности России, весьма значительный: во многих городах, где расположены федеральные промышленные предприятия, ведомственный фонд составляет более половины

государственного жилищного фонда. В целом по объему ведомственный жилищный фонд составляет примерно 60% всего жилищного фонда страны. Он постоянно пополняется жилыми домами, которые возводятся государственными предприятиями, учреждениями, организациями за счет централизованных капитальных вложений, а также нецентрализованных фондов указанных предприятий и организаций.

Дома ведомственного жилищного фонда предназначены для определенной цели — обеспечения жилищных потребностей работников предприятий, учреждений, министерств, ведомств. Удовлетворение предприятием (учреждением, ведомством) своих работников жилыми помещениями имеет важное значение в деле создания надлежащих жилищно-бытовых условий рабочим и служащим, закрепления квалифицированных специалистов и борьбы с текучестью кадров.

В домах ведомственного жилищного фонда пользуются жилыми помещениями и граждане, оставившие работу на данном предприятии, в учреждении, организации в связи с уходом на пенсию. Кроме того, из ведомственного жилищного фонда могут обеспечиваться жилой площадью работники медицинских, культурно-просветительных и других учреждений, непосредственно обслуживающих трудовой коллектив данного предприятия.

В домах ведомственного жилищного фонда проживают и некоторые другие категории граждан, получившие жилые помещения в соответствии с установленным порядком (инвалиды Великой Отечественной войны, семьи погибших и т.д.).

Особенностью пользования ведомственными жилыми помещениями является то, что их наниматели по закону пользуются меньшим объемом жилищных прав, чем наниматель жилых помещений в домах, принадлежащих районной (городской) администрации: во многих случаях, осуществляя свои жилищные и гражданские права (например, при приватизации квартир), наниматели ведомственных жилых помещений должны получить согласие собственника (балансодержателя) жилья. Обмен жилых помещений в домах предприятий, учреждений, организаций также допускается с согласия их владельцев.

2) фонд, находящийся в собственности республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, городов Москвы и Санкт-Петербурга, а также ведомственный фонд, находящийся в полном хозяйственном ведении государственных предприятий или оперативном управлении государственных учреждений, относящихся к соответствующему виду собственности.

Жилищный фонд субъектов Российской Федерации имеет главной задачей обеспечение жилыми помещениями населения, проживающего на территории республик, края, области, автономного округа, городов Москвы и Санкт-Петербурга, а также работников тех государственных предприятий и учреждений, которые находятся в управлении и подчинении органов субъектов Российской Федерации. Последнее относится в равной мере и к ведомственному жилищному фонду, находящемуся в хозяйственном ведении государственных предприятий или оперативном управлении государственных учреждений регионального (т. е. на уровне субъектов Федерации) подчинения. Жилищным фондом,

находящимся в собственности субъектов Российской Федерации, распоряжаются соответствующие местные государственные органы исполнительной власти субъектов Федерации.

Предприятиям разрешено использовать средства из фонда социально-культурных мероприятий и жилищного строительства для долевого участия в совместном строительстве жилых домов и учреждений культурно-бытового назначения.

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

Основным источником образования муниципального жилищного фонда явилась передача в собственность муниципальных образований — городских, сельских поселений и других населенных пунктов жилых домов (жилых помещений), которые раньше находились в ведении местных Советов, т. е. были объектами права государственной собственности.

Муниципальный жилищный фонд как часть муниципальной собственности хотя и имеет в силу публичного характера его структуры определенное сходство с государственным жилищным фондом, однако представляет собой самостоятельный вид (форму) собственности, самостоятельный вид жилищного фонда страны. Конституционные основы муниципальной собственности даны в гл.8 Конституции РФ («Местное самоуправление»). Согласно ст. 130 Конституции РФ местное самоуправление в Российской Федерации обеспечивает самостоятельное решение населением вопросов местного назначения, владения, пользования и распоряжения муниципальной собственностью.

Статья 132 Конституции РФ определяет, что органы местного самоуправления самостоятельно управляют муниципальной собственностью.

От имени муниципального образования права собственника осуществляют органы местного самоуправления и лица, указанные в законе (ст. 125, 215 ГК РФ).

Жилые помещения, находящиеся в муниципальной собственности, закрепляются за муниципальными предприятиями и учреждениями (школами, больницами, клубами и т.д.).

Конституционное положение о том, что органы местного самоуправления самостоятельно управляют муниципальной собственностью, в том числе муниципальным жилищным фондом, означает, что указанные органы распоряжаются входящими в состав этой собственности жилыми домами в соответствии с волей и интересами населения района, города, поселка. К ведению органов местного самоуправления относятся, в частности, и такие вопросы, касающиеся жилищно-коммунального хозяйства, как: энерго-, водо-, теплоснабжение населенных пунктов, их планирование и застройка, благоустройство, коммунальное хозяйство и др. Вместе с тем Конституция РФ устанавливает, что органы местного самоуправления могут наделяться законом отдельными государственными

полномочиями с передачей для их осуществления материальных и финансовых средств. Реализация переданных полномочий подконтрольна государству Ч. 2 ст. 132 Конституция Российской Федерации (принята на всенародном голосовании 12 декабря 1993 г.).

Любое не противоречащее закону и находящееся в его пределах решение органа местного самоуправления не требует ни предварительного согласия, ни последующего утверждения государственным органом и не может быть отменено в административном или судебном порядке.

Муниципальный жилищный фонд — один из основных объектов права муниципальной собственности, предназначенный для удовлетворения потребностей населения данной территории в жилище. Объекты муниципального жилищного фонда, как и государственного, подлежат пообъектной регистрации в реестре муниципальной собственности, который ведут органы по управлению муниципальным имуществом. Муниципальный жилищный фонд подлежит приватизации в соответствии с законодательными актами Российской Федерации о приватизации жилищного фонда Гражданское право.

### **2.3. Жилищный фонд социального использования**

Согласно п. 1 ст. 672 ГК РФ в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования жилые помещения предоставляются гражданам по договору социального найма жилого помещения.

В соответствии с российским законодательством под жилищным фондом социального использования понимается совокупность всех жилых помещений, заселенных на условиях договора найма и предоставляемых в пределах нормы жилой площади, а также жилые помещения в коммунальных квартирах, специализированные дома и жилые помещения в них.

В состав социального жилищного фонда включены определенные жилые помещения, относящиеся к государственному или муниципальному фонду. Согласно ст. 57 ЖК РФ жилые помещения указанного фонда предоставляются определенным категориям граждан, состоящим на учете нуждающихся в жилье. Основным документом, регулирующим право пользования жилым помещением, служит договор социального найма (ст. 60 ГК РФ). Договор социального найма жилого помещения заключается на основании решения о предоставлении жилого помещения жилищного фонда социального использования.

Согласно п. 1 ст. 672 ГК РФ в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования жилые помещения предоставляются гражданам по договору социального найма жилого помещения.

Договор социального найма жилого помещения является разновидностью договора найма жилого помещения, предусмотренного ст. 671 ГК РФ, согласно ч. 1 которой по договору найма жилого помещения одна сторона собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) — обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

Особенности договора социального найма состоят в следующем:

- 1) объектом договора является изолированное жилое помещение, что не является обязательным для договора коммерческого найма;
- 2) объект договора социального найма находится в жилищном фонде социального использования (государственном или муниципальном фонде);
- 3) в качестве наймодателя выступает орган государственной власти Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или местного самоуправления;
- 4) в качестве нанимателя выступает физическое лицо;
- 5) по требованию нанимателя и членов его семьи договор может быть заключен с одним из членов семьи. В случае смерти нанимателя или его выбытия из жилого помещения договор заключается с одним из членов семьи, проживающих в жилом помещении;
- 6) проживающие по договору социального найма жилого помещения совместно с нанимателем члены его семьи пользуются всеми правами и несут все обязанности по договору найма жилого помещения наравне с нанимателем;
- 7) плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения определяется в соответствии с едиными тарифами;
- 8) договор социального найма носит бессрочный характер, и другие особенности.

#### **2.4. Специализированный жилищный фонд**

Особый правовой режим законодательством установлен для *специализированного жилищного фонда*, который представляет собой совокупность жилых помещений, предоставляемых отдельным категориям граждан временно: на период выполнения временной или сезонной работы или учебы, несовершеннолетним детям, детям-инвалидам, сиротам, детям, оставшимся без попечения родителей, лицам пожилого возраста — в домах органов социальной защиты, а также в случаях неотложного расселения в результате пожаров, аварий, стихийных бедствий до получения нового жилого помещения либо ремонта ранее занимаемого и в иных случаях.

В соответствии со ст. 92 ЖК к жилым помещениям специализированного жилищного фонда относятся:

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

Как видно из приведенного выше перечня, в отличие от ранее действовавшего жилищного законодательства, в ЖК служебные жилые помещения

*не признаются отдельным видом* жилых помещений, наряду со специализированными жилыми помещениями, а включаются в число последних.

В качестве специализированных жилых помещений используются жилые помещения *государственного и муниципального жилищных фондов*.

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

Как предусматривает ч. 3 ст. 92 ЖК, специализированные жилые помещения не подлежат отчуждению, передаче в аренду, внаем, за исключением передачи таких помещений по договорам найма, предусмотренным разд. IV ЖК.

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

Специализированные жилые помещения предоставляются по установленным ЖК основаниям гражданам, не обеспеченным жилыми помещениями в соответствующем населенном пункте.

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

Согласно ст. 104 ЖК служебные жилые помещения предоставляются гражданам *только в виде отдельной квартиры*.

Категории граждан, которым предоставляются служебные жилые помещения, устанавливаются:

- 1) органом государственной власти РФ — в жилищном фонде РФ;
- 2) органом государственной власти субъекта РФ — в жилищном фонде субъекта РФ;
- 3) органом местного самоуправления — в муниципальном жилищном фонде.

*Договор найма служебного жилого помещения* заключается на период трудовых отношений, прохождения службы либо нахождения на государственной должности РФ, государственной должности субъекта РФ или на выборной



должности. Прекращение трудовых отношений либо пребывания на указанных должностях, а также увольнение со службы является основанием прекращения договора найма служебного жилого помещения.

*Жилые помещения в общежитиях* предназначены для временного проживания граждан в период их работы, службы или обучения. Под общежития предоставляются специально построенные или переоборудованные для этих целей дома или части домов. Особенность жилых помещений в общежитиях заключается в том, что они должны быть укомплектованы мебелью и другими необходимыми для проживания граждан предметами (ст. 94 ЖК).

В соответствии со ст. 105 ЖК жилые помещения в общежитиях предоставляются из расчета *не менее 6 м<sup>2</sup> жилой площади на одного человека*.

*Договор найма жилого помещения в общежитиях* заключается на период трудовых отношений, прохождения службы или обучения. Прекращение трудовых отношений, учебы, а также увольнение со службы является основанием прекращения договора найма жилого помещения в общежитии.

Согласно действующему жилищному законодательству жилые помещения в общежитиях во всех случаях, а не лишь при наличии определенных условий, как это предусматривалось ранее, заселяются на основании договора найма. Договор найма жилого помещения в общежитии заключается на период трудовых отношений, прохождения службы или обучения. Таким образом, основанием для заключения указанного договора является наличие трудовых отношений между нанимателем и наймодателем, прохождение службы или обучения. Прекращение трудовых отношений, учебы, а также увольнение со службы являются основаниями прекращения договора найма жилого помещения в общежитии.

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

К *жилым помещениям маневренного фонда* относятся жилые помещения, предназначенные для временного проживания:

1) граждан в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией дома, в котором находятся жилые помещения, занимаемые ими по договорам социального найма;

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

3) граждан, у которых единственные жилые помещения стали непригодными для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств;

4) иных граждан в случаях, предусмотренных законодательством (ст. 95 ЖК).

Как предусмотрено ст. 106 ЖК, жилые помещения маневренного фонда предоставляются из расчета *не менее 6м<sup>2</sup> жилой площади на одного человека*.

Данные жилые помещения предоставляются на период:

1) до завершения капитального ремонта или реконструкции дома (при заключении такого договора с гражданами, указанными в п. 1 ст. 95 ЖК);

2) до завершения расчетов с гражданами, утратившими жилые помещения в результате обращения взыскания на них, после продажи помещений, на которые было обращено взыскание (при заключении такого договора с гражданами, указанными в п. 2 ст. 95 ЖК);

3) до завершения расчетов с гражданами, единственное жилое помещение которых стало непригодным для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств, в порядке, предусмотренном ЖК, другими федеральными законами, либо до предоставления им жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в случаях и в порядке, которые предусмотрены ЖК (при заключении такого договора с гражданами, указанными в п. 3 ст. 95 ЖК);

4) установленный законодательством (при заключении такого договора с гражданами, указанными в п. 4 ст. 95 ЖК).

По истечении периода, на который по *договору найма* предоставлялось жилое помещение маневренного фонда, данный договор прекращается.

К числу специализированных жилых помещений относятся *жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения*. Эти жилые помещения предназначаются для проживания граждан, которые в соответствии с законодательством отнесены к числу граждан, нуждающихся в специальной социальной защите с предоставлением им медицинских и социально-бытовых услуг (ст. 96 ЖК).

Порядок, условия предоставления жилых помещений в домах системы социального обслуживания населения и пользование такими жилыми помещениями устанавливаются федеральным законодательством, законодательством субъектов РФ (ст. 107 ЖК).

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

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

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

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

Как указано в ст. 97 ЖК, *жилые помещения фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами*, предназначены

для временного проживания граждан, признанных в установленном федеральным законом порядке соответственно вынужденными переселенцами и беженцами.

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

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

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

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

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

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

1) приватизировать эти жилые помещения;

2) осуществлять обмен и бронирование жилых помещений;

3) сдавать жилые помещения в поднаем, аренду или субаренду;

4) осуществлять раздел занимаемой жилой площади;

5) вселять временных жильцов без разрешения территориального органа миграционной службы.

По окончании срока действия договора найма (3 года) проживающие в жилом помещении лица обязаны в месячный срок освободить его и сдать по акту. В случае отказа от добровольного освобождения жилого помещения они подлежат выселению в судебном порядке.

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

*Жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан* предназначены для проживания граждан, которые в соответствии с законодательством отнесены к числу граждан, нуждающихся в специальной социальной защите. Категории таких граждан, порядок и условия, на которых предоставляются жилые помещения данного вида, устанавливаются федеральным законодательством, законодательством субъектов РФ. Особенность этих жилых помещений, как отмечалось выше, состоит в том, что они предоставляются *по договорам безвозмездного пользования* (ст. 98, 109 ЖК).

К фонду жилья для временного поселения относятся дома, квартиры, общежития, другие жилые помещения. Использование жилого помещения, арендуемого территориальным органом федерального органа исполнительной власти по миграционной службе для временного поселения лиц, признанных беженцами, и членов их семей, осуществляется на основании договора аренды с собственником жилого помещения.

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

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

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

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

Условия предоставления иностранным гражданам и лицам без гражданства, а также прибывшим с ними членам их семей в соответствии с Федеральным законом «О беженцах» возможности временного пребывания на территории Российской Федерации регулируется Порядком предоставления временного убежища на территории Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 9 апреля 2001 г. № 274. Временное убежище предоставляется на срок до одного года. Срок предоставления временного убежища может продлеваться на каждый последующий год решением территориального органа миграционной службы.

## **2.5. Жилищный фонд коммерческого использования**

Индивидуальный жилищный фонд принадлежит на праве собственности гражданам и юридическим лицам и не может использоваться для извлечения прибыли.

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 и (или) в пользование.

В отличие от индивидуального жилищного фонда, жилые помещения в фонде коммерческого использования используются для извлечения прибыли путем заключения договоров возмездного пользования. Жилищный фонд коммерческого использования может принадлежать на праве собственности как частным лицам, так и публичным образованиям. Согласно части 4 статьи 19 ЖК РФ, жилищный фонд, в том числе коммерческого использования, подлежит государственному учету в порядке, установленном Правительством России.

## **2.6. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда**

Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 г. №170

«Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» МДК 2-03.2003

### **Контрольные вопросы:**

1. Что такое жилищный фонд? В чем различия классификации жилищных фондов?
2. Каковы особенности правового режима жилых помещений различных видов жилищного фонда?
3. Каков порядок учета жилых помещений государственного и муниципального жилищного фондов?
4. Назовите виды специализированного жилищного фонда.

## **Тема 3. Жилищные правоотношения.**

### **Понятие и виды объектов жилищных правоотношений.**

#### **Ответственность в жилищном праве**

#### **Перечень рассматриваемых вопросов:**

- 3.1. Понятие, особенности и виды жилищных правоотношений.
- 3.2. Стороны жилищных правоотношений. Содержание жилищных правоотношений.
- 3.3. Основания возникновения жилищных правоотношений.
- 3.4. Изменение и прекращение жилищных правоотношений.
- 3.5. Понятие, назначение и виды жилых помещений.
- 3.6. Перевод жилых помещений в нежилые помещения.
- 3.7. Перевод нежилых помещений в жилые помещения.
- 3.8. Переустройство и перепланировка жилого помещения.
- 3.9. Понятие многоквартирного дома.
- 3.10. Общее имущество собственников в многоквартирном доме.
- 3.11. Ответственность в жилищном праве.

### **3.1. Понятие, особенности и виды жилищных правоотношений**

Жилищные правоотношения — это общее, родовое понятие, которым охватываются различные виды отношений, возникающих по поводу жилища: по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями, предоставлению жилых помещений нуждающимся в них, по управлению и эксплуатации жилищного фонда и т.д.

В результате регулирования нормами жилищного права общественных отношений они приобретают правовую форму и становятся жилищными правоотношениями.

Жилищные правоотношения весьма многочисленны и разнообразны. Все их разнообразие в литературе дифференцировалось на две группы: 1) организационные правоотношения, которые складываются по вертикали на началах власти и подчинения (например, по управлению жилищным фондом, по учету граждан, нуждающихся в жилье, и распределению жилых помещений); 2) имущественные правоотношения, складывающиеся на началах равенства их участников. Сюда следует отнести отношения, которые складываются между субъектами жилищного права по поводу пользования жилыми помещениями. Эти отношения могут, в частности, возникать: 1) из договора социального найма жилого помещения; 2) из договора коммерческого найма жилого помещения; 3) из договора найма жилого помещения, находящегося в специализированном жилищном фонде; 4) из договора поднайма жилого помещения и др.

Вместе с тем ст. 4 ЖК РФ указывает, что жилищное законодательство регулирует отношения, возникающие по поводу:

- 1) возникновения, осуществления, изменения, прекращения права владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов;
- 2) пользования жилыми помещениями частного жилищного фонда;
- 3) пользования общим имуществом собственников помещений;
- 4) отнесения помещений к числу жилых помещений и исключения их из жилищного фонда;
- 5) учета жилищного фонда;
- 6) содержания и ремонта жилых помещений;
- 7) переустройства и перепланировки жилых помещений;
- 8) управления многоквартирными домами;
- 9) создания и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов;
- 10) предоставления коммунальных услуг;
- 11) внесения квартирной платы за жилое помещение и коммунальные услуги;
- 12) контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, а также иным требованиям законодательства.

Особенностями жилищного правоотношения является то, что:

- 1) объектом его всегда выступает только жилое помещение; 2) оно носит длящийся характер; 3) по своему юридическому содержанию это правоотношение является, как правило, структурно сложным, поскольку каждый из субъектов имеет к другому право требования и одновременно несет обязанность совершения положительных действий в соответствии с правомочиями второго субъекта.

Основанием возникновения жилищных правоотношений выступают юридические факты, т.е. конкретные жизненные обстоятельства (факты реальной действительности), с которыми нормы жилищного права связывают возникновение, изменение или прекращение жилищных правоотношений.

Статья 10 ЖК РФ указывает, что жилищные правоотношения возникают из оснований, предусмотренных ЖК РФ, другими 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:

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

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

3) из судебных решений, устанавливающих жилищные права и обязанности;

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

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

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

### **3.2. Стороны жилищных правоотношений. Содержание жилищных правоотношений**

Правовые связи между людьми — участниками правоотношений — возникают на основе норм гражданского и жилищного законодательства.

Суть возникающих через субъективные права и обязанности связей состоит в том, что закон предоставляет право одному лицу, а обязанность другому, как правило, по одному и тому же объекту правоотношения (в частности, при предоставлении жилья по договору социального найма).

По функциональной направленности и содержательным элементам жилищные отношения подразделяются:

– на организационные (принятие на учет нуждающихся в жилье, установление очередности);

– управленческие (компетенции органов государственной власти и управления в области установления порядка учета жилищных фондов, установления требований к жилым помещениям и т.п.);

– имущественно-стоимостные (договоры социального, коммерческого найма).

Жилищные отношения по своей структуре сложны и многоплановы; как правило, они связаны с возникновением права пользования жилыми помещениями, защитой прав собственников, нанимателей, основаниями прекращения, утраты права на жилье. Поэтому их нельзя сводить только к вопросам принятия на учет, распределения жилья и заключения договоров, правомочиям собственника. Квалифицируются как жилищные отношения и общественные связи в области управления, эксплуатации, обеспечения сохранности и ремонта жилищного фонда, жилищно-коммунального обслуживания и др.

В качестве субъектов в жилищных правоотношениях принято рассматривать граждан, юридических лиц, Российскую Федерацию, субъекты РФ и муниципальные образования.

Принятые в ЖК РФ термины «граждане» и «юридические лица» соответственно обозначают граждан России и иностранных граждан, лиц без гражданства, лиц с двойным гражданством, а также как российских, так и иностранных юридических лиц. Для граждан России и иностранных граждан в сфере жилищных правоотношений установлен одинаковый правовой режим. Однако в отдельных случаях из него допускаются изъятия, предусмотренных ЖК РФ и иными федеральными законами. Согласно общему правилу нанимателями по договору социального найма жилого помещения могут быть только граждане Российской Федерации (ст. 49 ЖК РФ). Иностранные граждане, как правило, не имеют права на субсидии по оплате жилого помещения и коммунальных услуг (ст. 159 ЖК РФ). Положение о предоставлении гарантий материального и жилищного обеспечения иностранных граждан и лиц без гражданства на период их пребывания в Российской Федерации было утверждено постановлением Правительства РФ от 24 марта 2003 г. № 167.

Перечень участников жилищных отношений является исчерпывающим, т.е. лица, не указанные в нем, не могут непосредственно участвовать в жилищных отношениях. Например, это относится к крестьянским (фермерским) хозяйствам, которые не являются физическими или юридическими лицами. В жилищные правоотношения от имени крестьянского хозяйства может вступать его глава как физическое лицо, а остальные граждане — члены хозяйства — участвуют в жилищных отношениях от своего имени.

Наименование сторон и их правовое положение зависят от нескольких факторов:

- их вида;
- от того, в силу каких оснований данные правоотношения возникают;
- от вида жилищного фонда, в котором предоставлено жилое помещение.

В качестве сторон жилищных организационных правоотношений могут выступать, с одной стороны, органы, уполномоченные вести учет лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и распределять жилье (местная администрация, государственные и муниципальные предприятия и организации, ЖСК и ЖК и т.д.), с другой — гражданин, имеющий право на получение жилья в данном жилищном фонде.

В жилищных имущественных отношениях пользователем жилого помещения могут быть только граждане (наниматель, член ЖК или ЖСК, члены их семей, поднаниматели или временные жильцы и т.п.). Согласно договору социального найма жилые помещения предоставляются гражданам в домах государственного и муниципального жилищных фондов, в коммерческий наем могут сдаваться жилые помещения в любых фондах. Следовательно, круг наймодателей в договоре коммерческого найма значительно шире.

Согласно ст. 702–709 ГК РФ к жилищным отношениям не могут быть отнесены отношения, возникающие в процессе строительства жилых домов и жилых помещений. Они квалифицируются как подрядные (договоры подряда,



строительного подряда). Также не являются жилищными и отношения, вытекающие из права собственности на жилые дома и жилые помещения. Они квалифицируются как отношения собственности с правомочиями владения, пользования и распоряжения собственника. Не относятся к жилищным отношениям в связи с временным проживанием граждан в санаториях-профилакториях, домах отдыха, гостиницах и т.п. Они квалифицируются как отношения по оказанию услуг и регламентируются в основном ст. 779–783 ГК РФ.

Содержание жилищных правоотношений образуют взаимные права и обязанности его субъектов (участников). По характеру и объему они различаются в зависимости от правового режима жилого помещения, субъектного состава и вида жилищного правоотношения. В организационных отношениях граждан, имеющих право на получение жилой площади из фонда социального использования, приобретает право требования к органам, которые в соответствии с законом ведут учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, вследствие чего они несут обязанность при наличии определенных условий — поставить гражданина на учет по улучшению жилищных условий, вынести решение о предоставлении конкретного жилого помещения. Сходные отношения возникают в связи с вступлением гражданина в жилищно-строительный или жилищный кооператив и получением в нем жилой площади. Особенность подобных правоотношений состоит в том, что одной из их сторон выступает орган, уполномоченный законом способствовать реализации конституционного права гражданина на жилище.

Жилищные имущественные правоотношения возникают с момента выдачи ордера и заключения договора социального найма (или договора об использовании служебного жилого помещения, помещения в общежитии или ином специализированном фонде), в иных случаях — с момента заключения договора найма жилого помещения (договора коммерческого найма, поднайма, о вселении временных жильцов и др.). Жилищно-строительный кооператив (жилищный кооператив) как субъект жилищного права отличается от юридических лиц, наймодателей своим особым правовым положением. Он не является наймодателем кооперативных квартир. Выступая их собственником, он обязан предоставить жилые помещения в пользование только пайщикам и членам их семей. С вынесением решения общего собрания о предоставлении члену ЖСК (ЖК) жилого помещения возникают жилищные имущественные отношения.

Особенность имущественных правоотношений состоит в том, что права и обязанности их (правоотношений) сторон — это в основном права (а значит, и обязанности) по пользованию жилым помещением, направленные на материальный объект — жилое помещение. Вследствие этого права пользователя жилой площади имеют характер вещных прав (наряду с их обязательственными чертами). Поэтому не случайно в законодательстве большее место занимают субъективные права пользователя жилого помещения, а не его обязанности. Комплекс правомочий нанимателя по пользованию и распоряжению жилым помещением, предоставленным ему по договору или иному основанию, иногда именуют правом на жилую площадь, понимая под ним особое право на занимаемое им жилое помещение.

Итак, основной фигурой в жилищных правоотношениях выступает гражданин — пользователь жилого помещения, наделенный определенными правами относительно используемого жилого помещения и другой стороны правоотношения. Последняя несет обязанности, обеспечивающие надлежащую реализацию указанных прав, и имеет право контролировать их осуществление. Вместе с тем жилищное правоотношение является обязательственным, поэтому и собственник (управомоченное им лицо) наделен определенными правами, однако их немного и направлены они на то, чтобы получить возмещение расходов на содержание жилищного фонда и управление им, на предоставление пользователю коммунальных услуг; он имеет и право контроля над правильным использованием жилищного фонда его пользователями.

При переходе к рынку изменились методы и принципы регулирования жилищных отношений между гражданами и государственными органами по поводу предоставления жилых помещений, заключения договоров найма, оплаты жилья и коммунальных услуг.

Законодательство предоставило гражданам большие права по приобретению жилья в частную собственность без ограничения его количества, размеров и стоимости (в результате приватизации жилья, свободной купли-продажи собственниками, мены, завешания, дарения). Расширены права по индивидуальному жилищному строительству, созданию товариществ застройщиков, участию в жилищных и жилищно-строительных кооперативах

### **3.3. Основание возникновения жилищных правоотношений**

Жилищные права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных статьей 10 ЖК РФ, другими 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 Жилищном кодексе перечислены юридические факты - жизненные обстоятельства, влекущие возникновение жилищных правоотношений. Аналогичные юридические факты могут изменить и прекратить жилищные правоотношения. Юридические факты делятся на два вида: действия (зависят от воли физических и юридических лиц) и события (не зависят от воли физических и юридических лиц). Действия, в свою очередь, делятся на правомерные и неправомерные.

Кроме того, юридические факты могут быть объединены в юридический состав. В этом случае для возникновения жилищных правоотношений необходима совокупность юридических фактов, на основании которых возникают жилищные права и обязанности. Например, при переходе права собственности на жилое помещение по договору необходимо не только заключить договор в письменной форме, но и соблюсти требования государственной регистрации договора и перехода права собственности.

Итак, жилищные права и обязанности возникают:

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

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

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

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

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

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

Наиболее распространенным юридическим фактом являются *договоры* и иные сделки. Жилищные права и обязанности могут возникать из сделок, непосредственно не предусмотренных в федеральном законе, но не противоречащих ему (ст. 421 ГК РФ, конкретизирующая принцип свободы договора).

Другим основанием возникновения жилищных прав и обязанностей являются *акты государственных органов и органов местного самоуправления*, которые предусмотрены жилищным законодательством в качестве основания возникновения жилищных прав и обязанностей. К ним относятся акты органов власти и управления Российской Федерации, ее субъектов и муниципальных образований. Иные акты не могут порождать таких прав. К правопорождающим актам относятся, например, государственная регистрация права на жилое помещение, решение исполнительного органа государственной власти о предоставлении жилого помещения (ст. 63 ЖК РФ). Ранее ордер был важнейшим административным актом, служившим основанием для вселения в жилое помещение и заключения договора социального найма. Жилищный кодекс России отказался от этого. Отныне основанием для вселения в квартиру является договор социального найма, который заключается по решению о предоставлении жилого помещения.

Еще одним основанием являются *судебные решения*. Судебные решения принимаются судами общей юрисдикции, а в некоторых случаях арбитражным и третейским судами. Например, согласно части 4 статьи 31 ЖК РФ, если у бывшего члена семьи собственника жилого помещения отсутствуют основания для приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением, а также если его имущественное положение и другие заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют ему обеспечить себя иным жилым помещением, то право пользования жилым помещением, принадлежащим указанному собственнику, может быть сохранено за бывшим членом его семьи на определенный срок на основании решения суда.

*Членство* в жилищных и жилищно-строительных кооперативах также порождает жилищные права и обязанности. Согласно части 3 статьи 124 ЖК РФ, основанием для владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения жилым помещением является членство в жилищном или жилищно-строительном кооперативе.

В некоторых случаях *бездействие* граждан, юридических лиц, органов государственной власти и местного самоуправления может порождать права

и обязанности участников жилищных правоотношений. В соответствии с частью 4 статьи 165 ГК РФ, если, например, договор купли-продажи квартиры, требующий государственной регистрации, совершен в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от его регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется по решению суда. Только после регистрации возникает право собственности на квартиру, а, следовательно, и жилищные права ее собственников.

В Гражданском кодексе России появилась целая система вещных прав (ст. 216). Право пользования жилым помещением законом прямо к вещным правам не отнесено. Однако перечень прав, данных в статье 216 ГК РФ, не исключает существования и других вещных прав. Такой вывод можно сделать, анализируя нормы, содержащиеся в главе 18 ГК РФ «Право собственности и другие вещные права на жилые помещения». В ней речь идет о праве собственности гражданина на жилое помещение, о правах членов его семьи и вместе с тем отмечается, что «жилые помещения могут сдаваться их собственниками внаем для проживания на основании договора». Это косвенно подтверждает, то что законодатель не исключает отнесения прав «первичных» пользователей жилых помещений к вещным правам.

Вместе с тем нельзя отрицать того, что природа данных прав двойственна и неоднозначна. С одной стороны, все они являются относительными, обязательственными, так как возникают из договора жилищного найма (или иного основания) между конкретными субъектами: между собственником или управомоченным им лицом и гражданином — пользователем жилого помещения. С другой стороны, собственник или управомоченное им лицо передают гражданину в самостоятельное пользование определенную вещь — жилое помещение, относительно которого у последнего возникают вещные правомочия: владения, пользования и частично право распоряжения жилым помещением, осуществляемые под контролем собственника или управомоченного им лица. Данные права производны от права собственности, возникают по воле собственника (управомоченного им лица) или по прямому указанию закона (социальный наем) и реализуются под контролем собственника (управомоченного им лица). Совокупность этих прав можно условно именовать правом пользования жилым помещением.

По своему содержанию право пользования жильем у «первичного» пользователя уже, чем у собственника на это же жилое помещение, что в первую очередь касается права распоряжения им, которое реализуется только под контролем собственника (управомоченного им лица). Наиболее широкие права предоставлены пользователю в связи с использованием жилого помещения, они во многом совпадают с такими же правами собственника. И тот и другой обязаны использовать жилое помещение по назначению, заботиться о его сохранности и надлежащим образом эксплуатировать. Но и в этом случае право пользования жилым помещением ограничено волей собственника и осуществляется в пределах, установленных как законом, так и собственником.

И, тем не менее, правам пользователя жилого помещения присущи такие признаки вещных прав, как право следования и абсолютный характер защиты. Например, согласно статье 675 ГК РФ, переход права собственности

на занимаемое по договору найма жилое помещение к другому лицу не влечет расторжения или изменения договора. При этом новый собственник становится наймодателем на условиях ранее заключенного договора найма. Вряд ли можно оспаривать и то, что «первичный» пользователь жилого помещения в соответствии со статьей 305 ГК РФ вправе требовать защиты своего нарушенного права против всех третьих лиц, в том числе и против самого собственника. Именно вследствие этого в жилищном законодательстве больше норм, направленных на защиту жилищных прав пользователей жилых помещений, чем норм об их ответственности. По пути признания вещными прав нанимателя жилого помещения пошло законодательство некоторых европейских стран, которое использует институт права личного пользования для удовлетворения жилищных потребностей граждан. Такой же характер имеют права члена ЖСК (ЖК) на кооперативную квартиру до момента полного внесения паевого взноса, права пожизненного пользования жилым помещением, вытекающие из рентных отношений и завещательного отказа. Все это дает основание считать, что права «первичных» пользователей жилым помещением являются особыми вещными правами, разновидностью прав ограниченного пользования имуществом собственника.

### **3.4. Изменение и прекращение жилищных правоотношений**

Изменение жилищных отношений является результатом изменения договора найма (договора поднайма, договора аренды) жилого помещения. Договор найма жилого помещения может быть изменён только с согласия нанимателя, совместно проживающих с ним членов его семьи и наймодателя, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Основаниями для изменения жилищных отношений выступают:

1. Выселение в жилое помещение других членов семьи либо других граждан в качестве временных жильцов;
2. Выбытие из жилого помещения, в том числе в случае смерти;
3. Раздел жилого помещения (заключение договора найма жилого помещения с несколькими совместно проживающими нанимателями);
4. Объединение нанимателей жилого помещения в одну семью;
5. Замена нанимателя либо члена жилищно-строительного и жилищного кооперативов;
6. Получение освободившегося в коммунальной квартире жилого помещения;
7. Отказ нанимателя от излишней жилой площади и предоставление ему жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого;
8. Перевод жилого помещения в другой правовой режим (приватизация государственных или муниципальных предприятий, в ведении которых находится жилой фонд, приватизация жилого помещения и т. д.).

По общему правилу в соответствии с п. 1 ст. 450 ГК РФ изменение гражданско-правового договора возможно только по соглашению сторон. В случае одностороннего отказа от исполнения договора в какой-либо его части, когда такой отказ допускается законом, договор найма жилого помещения также будет считаться измененным (п. 3 ст. 450 ГК РФ).

По требованию одной из сторон договор найма жилого помещения может быть подвергнут изменению только в судебном порядке и только в случаях, предусмотренных законом:

1. При существенном нарушении договора найма жилого помещения одной из сторон — по требованию другой стороны; существенным признается такое нарушение договора найма жилого помещения одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной мере лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора найма жилого помещения;

2. При существенном изменении обстоятельств, т. е. когда они изменились настолько, что если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор найма жилого помещения вообще не был бы ими заключен либо был заключен на значительно отличающихся условиях; однако изменение договора найма жилого помещения в связи с существенным изменением обстоятельств допускается по решению суда исключительно в случаях, когда расторжение договора найма жилого помещения противоречит общественным интересам либо повлечет для сторон ущерб, значительно превышающий затраты, которые необходимы для исполнения договора найма жилого помещения на изменившихся условиях.

Прекращение жилищных отношений влечет за собой прекращение прав и обязанностей сторон — наймодателя, нанимателя, совместно проживающих с нанимателем членов его семьи (п. 2 ст. 453 ГК РФ).

При этом стороны не вправе требовать возвращения того, что было исполнено ими по обязательству до момента расторжения договора, если иное не установлено законом либо соглашением сторон (п. 4 ст. 453 ГК РФ).

В соответствии со ст. 450 ГК РФ по требованию одной из сторон гражданско-правовой договор может быть расторгнут только в судебном порядке и только в случаях, предусмотренных законом.

Договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, прекращается по истечении срока, на который он был заключен.

В соответствии со ст. 84 ЖК РФ выселение из жилого помещения в доме государственного или общественного жилищного фонда, занимаемого по договору социального найма, допускается лишь в судебном порядке по трем вариантам:

1. С предоставлением другого благоустроенного жилого помещения по договору социального найма;

2. С предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма;

3. Без предоставления другого жилого помещения. Истцами по этой категории дел могут быть как граждане, так и представители органов государства.

В соответствии со ст. 85 ЖК РФ, граждане выселяются из жилых помещений с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма в случае, если:

1) дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу;

2) жилое помещение подлежит переводу в нежилое помещение;

3) жилое помещение признано непригодным для проживания;

4) в результате проведения капитального ремонта или реконструкции дома жилое помещение не может быть сохранено или его общая площадь

уменьшится, в результате чего проживающие в нем наниматель и члены его семьи могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, либо увеличится, в результате чего общая площадь занимаемого жилого помещения на одного члена семьи существенно превысит норму предоставления.

Если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи в течение более шести месяцев без уважительных причин не вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги, они могут быть выселены в судебном порядке с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие (ст. 90 ЖК РФ).

Статья 91 ЖК РФ регулирует порядок выселения нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения.

Без предоставления другого жилого помещения могут быть выселены из жилого помещения граждане, лишенные родительских прав, если совместное проживание этих граждан с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано судом невозможным.

В рамках жилищного законодательства не ограничивается срок временного отсутствия, в течение которого лицо продолжают сохранять право на занимаемое им жилое помещение.

Временно отсутствующий гражданин сохраняет права и обязанности нанимателя или члена семьи нанимателя по договору социального найма, в том числе плату за жилое помещение и коммунальные услуги. За временно отсутствующим гражданином сохраняется право состоять на учете в качестве нуждающегося.

Основанием для признания лица временно отсутствующим могут быть:

- 1) призыв на военную службу,
- 2) временный выезд из постоянного места жительства по условиям и характеру работы, в связи с командировкой за границу либо с обучением;
- 3) выезд из жилых помещений в домах государственного или муниципального жилищного фонда детей в связи с утратой попечения родителей;
- 4) выезд в связи с выполнением обязанностей опекуна (попечителя);
- 5) выезд для лечения;
- 6) заключение под стражу;
- 7) осуждение к лишению свободы и др. Временно отсутствующие жильцы сохраняют право на дачу согласия при решении некоторых вопросов, возникающих из договора социального найма.

Вместе с тем, в соответствии с ч. 3 ст. 83 ЖК РФ, в случае выезда нанимателя и членов семьи на постоянное место жительства в другое место договор найма жилого помещения считается расторгнутым со дня выезда. Суды удовлетворяют только те исковые заявления, по которым установлен не факт отсутствия гражданина в спорном жилом помещении свыше 6 мес., а факт расторжения им договора найма жилого помещения, если сам гражданин не подал заявление об исключении его из регистрации в спорном жилом помещении.

### **3.5. Понятие, назначение и виды жилых помещений**

Объекты жилищных прав — жилые помещения. Согласно части 2 статьи 15 ЖК РФ, жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). Порядок признания помещения жилым и требования, которым оно должно отвечать, устанавливаются Правительством России в соответствии с Жилищным кодексом и другими федеральными законами.

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

К жилым помещениям относятся (ст. 16 ЖК РФ) жилой дом и его часть, квартира и ее часть, комната.

Жилым домом признается индивидуально определенное здание (самостоятельный объект), которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Квартира — структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире. Жилое помещение предназначено для проживания граждан (ст. 17 ЖК РФ).

Подобное деление жилых помещений имеет исключительное значение, поскольку, согласно статье 673 ГК РФ, предметом договора найма жилого помещения может быть лишь изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом либо одна или несколько комнат).

Помещение признается жилым, если оно конструктивно, функционально предназначено и пригодно по санитарному, техническому и иному потребительскому состоянию к постоянному проживанию граждан. Жилые помещения должны удовлетворять здоровому и безопасному проживанию, отвечать санитарным нормам и требованиям по площади, дневной освещенности, безопасности, водоснабжению, постоянному отоплению, проветриванию и другим условиям, обеспечивающим нормальное, здоровое проживание людей.

Таким образом, жилое помещение должно удовлетворять следующим требованиям:

- 1) представлять собой изолированное помещение;



2) быть недвижимым имуществом, т.е. объектом, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно (ч. 1 ст. 130 ГК РФ);

3) быть пригодным для постоянного проживания граждан, т.е. соответствовать санитарным и техническим нормам.

Жилое помещение может быть признано непригодным для проживания по основаниям и в порядке, определенным Правительством Российской Федерации в постановлении от 4 сентября 2003 г. N 552, которым утверждено Положение о порядке признания жилых домов (жилых помещений) непригодными для проживания. Согласно части 3 статьи 39 Жилищного кодекса, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством России.

Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в нем граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством России. Согласно статье 23 Федерального закона от 30 марта 1999 г. N 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», жилые помещения по площади, планировке, освещенности, инсоляции, микроклимату, воздухообмену, уровням шума, вибрации, ионизирующих и неионизирующих излучений должны соответствовать санитарным правилам в целях обеспечения безопасных и безвредных условий проживания независимо от его срока.

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

Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств. Если собственник жилого помещения использует его не по назначению или систематически нарушает права и интересы соседей либо бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, то орган местного самоуправления может предупредить собственника о необходимости устранить нарушения, а если они вызывают разрушение помещения — назначить соразмерный срок для ремонта. Если собственник и после предупреждения продолжает нарушать права и интересы соседей либо использовать его не по назначению, без уважительных причин не произведет необходимого ремонта, то суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже с публичных торгов такого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения (ст. 293 ГК РФ).

### **3.6. Перевод жилых помещений в нежилые помещения.**

### **3.7. Перевод нежилых помещений в жилые помещения**

Согласно п. 3 ст. 288 ГК размещение в жилых домах промышленных производств не допускается. Размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. *Перевод помещений из жилых в нежилые* производится в порядке, определяемом жилищным законодательством. При толковании данных положений закона необходимо учитывать приведенную выше норму закона, запрещающую использование помещений в жилых домах для нужд промышленного характера, из чего следует, что в многоквартирном доме после перевода жилого помещения в нежилое в этом помещении допустимо размещение только организаций, не занимающихся промышленным производством.

В настоящее время порядок перевода жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое определяется гл. 3 ЖК. Согласно ч. 1 ст. 22 ЖК и тот и другой переводы допускаются с учетом соблюдения требований ЖК и законодательства о градостроительной деятельности. Перевод жилого помещения в нежилое помещение не допускается, если доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, или отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению, если переводимое помещение является частью жилого помещения либо используется собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания, а также если право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц.

Перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается только в случаях, если такая квартира расположена на первом этаже указанного дома либо выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми (ч. 2 и 3 ст. 22 ЖК).

Определенные ограничения имеются и при *переводe нежилого помещения в жилое*. В соответствии с ч. 4 ст. 22 ЖК указанный перевод не допускается, если нежилое помещение не отвечает установленным требованиям или отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям либо если право собственности на такое помещение обременено правами каких-либо лиц.

Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение осуществляется *органом местного самоуправления*. В ЖК данный орган именуется органом, осуществляющим перевод помещений.

Для такого перевода собственник соответствующего помещения или управомоченное им лицо представляет в орган, осуществляющий перевод помещений, по месту нахождения этого помещения:

- 1) заявление о переводе помещения;
- 2) правоустанавливающие документы на переводимое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);

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

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

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

Орган, осуществляющий перевод помещений, не вправе требовать представления каких-либо других документов, кроме вышеперечисленных (ч. 3 ст. 23 ЖК).

Решение о переводе или об отказе в переводе помещения принимается органом, осуществляющим перевод помещений, в срок *не позднее чем через 45 дней* со дня представления указанных документов в данный орган.

Орган, осуществляющий перевод помещений, *не позднее чем через три рабочих дня* со дня принятия решения о переводе помещения или об отказе в этом выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, заявителю документ, подтверждающий принятие одного из указанных решений. Форма и содержание такого документа устанавливаются Правительством РФ. Орган, осуществляющий перевод помещений, одновременно с выдачей или направлением заявителю данного документа информирует о принятии указанного решения собственников помещений, примыкающих к помещению, в отношении которого принято решение (ч. 5 ст. 23 ЖК).

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

Документ, подтверждающий принятие решения о переводе помещения, подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования помещения в качестве жилого или нежилого помещения, если для такого использования не требуется проведение его переустройства, и (или) перепланировки, и (или) иных работ.

Если для использования помещения в качестве жилого или нежилого помещения требуется проведение его переустройства и (или) перепланировки, а также иных работ, указанный документ является основанием проведения соответствующих переустройства и (или) перепланировки с учетом проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшегося заявителем в соответствии с п. 5 ч. 2 ст. 23 ЖК, и (или) иных работ с учетом перечня таких работ, указанных в предусмотренном ч. 5 ст. 23 ЖК документе.

Завершение указанных переустройства и (или) перепланировки, а также иных работ подтверждается *актом приемочной комиссии*, сформированной органом, осуществляющим перевод помещений. Акт приемочной комиссии, подтверждающий завершение переустройства и (или) перепланировки, должен быть направлен органом, осуществляющим перевод помещений, в организацию

(орган) по учету объектов недвижимого имущества. Данный акт подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования переведенного помещения в качестве жилого или нежилого помещения.

Согласно ст. 24 ЖК отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение допускается в случае:

- 1) непредставления определенных ч. 2 ст. 23 ЖК документов;
- 2) представления документов в ненадлежащий орган;
- 3) несоблюдения условий перевода помещения, предусмотренных ст. 22 ЖК;
- 4) несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

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

### **3.8. Переустройство и перепланировка жилого помещения**

Наряду с изменением правового режима помещений в ЖК впервые подробно регламентированы положения, связанные с переустройством и перепланировкой жилого помещения (гл. 4). Так, в ЖК дается определение как переустройства, так и перепланировки жилого помещения. В соответствии с ч. 1 ст. 25 ЖК *переустройство жилого помещения* представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующих внесения изменения в технический паспорт жилого помещения. Под *перепланировкой жилого помещения* понимается изменение его конфигурации, которое также требует внесения изменения в технический паспорт жилого помещения (ч. 2 ст. 25 ЖК).

Согласно ст. 26 ЖК переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию *с органом местного самоуправления* (именуемым в ЖК органом, осуществляющим согласование) на основании принятого им решения.

В ч. 2 ст. 26 установлен перечень документов, которые собственник жилого помещения или уполномоченное им лицо должны представлять в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения:

- 1) заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, утвержденной Правительством РФ;
- 2) правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);
- 3) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки данного жилого помещения;
- 4) его технический паспорт;
- 5) согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих), занимающих переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма (в случае,

если заявителем является уполномоченный наймодателем на представление предусмотренных настоящим пунктом документов наниматель этого помещения);

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

Орган, осуществляющий согласование, не вправе требовать представления других документов, кроме указанных выше.

Решение о согласовании или об отказе в согласовании должно быть принято органом, осуществляющим согласование, *не позднее чем через 45 дней* со дня представления необходимых документов в этот орган.

Орган, осуществляющий согласование, *не позднее чем через три рабочих дня* со дня принятия решения о согласовании выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, заявителю документ, подтверждающий принятие такого решения. Форма и содержание указанного документа устанавливаются Правительством РФ. При даче согласия соответствующим органом на переустройство и (или) перепланировку жилого помещения выданный им документ является основанием для их проведения.

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

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

Решение об отказе в согласовании выдается или направляется заявителю *не позднее чем через три рабочих дня* со дня принятия такого решения и может быть оспорено в судебном порядке (ст. 27 ЖК).

Как предусматривает ст. 28 ЖК, завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подтверждается *актом приемочной комиссии*. Этот акт должен быть направлен органом, осуществляющим согласование, в организацию (орган) по учету объектов недвижимого имущества.

Статьей 29 ЖК подробно регламентируются последствия самовольного переустройства и (или) перепланировки жилого помещения. *Самовольными* признаются указанные действия, проведенные при отсутствии документа, подтверждающего принятие соответствующим органом решения об их согласовании (ч. 6 ст. 26 ЖК), или с нарушением проекта, представленного вместе с заявлением в орган, осуществляющий согласование (п. 3 ч. 2 ст. 26 ЖК).

Самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее жилое помещение лицо несет предусмотренную законодательством ответственность.

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

Необходимо отметить, что в настоящее время законодатель занял более жесткую, чем ранее, позицию в отношении самовольного переустройства или перепланировки жилого помещения. Если ранее допускалось последующее согласование такого переустройства или перепланировки с органом местного самоуправления и тем самым их «узаконение», то в соответствии с ч. 4 ст. 29 ЖК жилое помещение может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии при условии, что этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью, *только на основании решения суда*.

Если соответствующее жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в срок и в порядке, которые были установлены органом, осуществляющим согласование, суд по иску этого органа при условии непринятия решения, предусмотренного ч. 4 ст. 29 ЖК, принимает решение:

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

2) в отношении нанимателя такого жилого помещения по договору социального найма — о расторжении данного договора с возложением на собственника этого помещения, являвшегося наймодателем по указанному договору, той же обязанности.

Для нового собственника жилого помещения или для собственника такого помещения, являвшегося наймодателем по расторгнутому судом договору социального найма жилого помещения, устанавливается *новый срок* для приведения указанного помещения в прежнее состояние. При неприведении его в прежнее состояние в данный срок и в порядке, ранее установленном органом, осуществляющим согласование, такое жилое помещение подлежит продаже с публичных торгов по решению суда, вынесенному по иску органа, осуществляющего согласование.

### **3.9. Понятие многоквартирного дома**

Многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

Многоквартирный дом состоит из:

– жилых помещений (квартир или комнат, если это общежитие). Помещения могут принадлежать на праве собственности как физическим, так и юридическим лицам — частным или государственными организациями.

– нежилых помещений (как правило, помещения, расположенные на первых этажах зданий, и принадлежащие различным юридическим лицам или гражданам).

Иные помещения, не являющиеся частями квартир и обслуживающие более одного помещения, в том числе лестничные площадки, лифты, чердаки и подвалы, в которых имеется инженерное оборудование, обслуживающее более одного помещения, ограждающие и несущие конструкции, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иное общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

Инженерные системы и коммуникации.

Полный список общего имущества в многоквартирном доме для каждого типа здания индивидуален. Например, в одних домах есть лифт, в других нет, один дом снабжён системой дымоудаления и противопожарной автоматикой, а другой — нет по причине малоэтажности и т. д. Дома до 9 этажей могут быть газифицированы, более высокие дома — нет. Перечень общего имущества в многоквартирном доме в самом общем виде указан в ст.36 Жилищного Кодекса РФ, более подробный перечень имущества, которое в обязательном порядке должно присутствовать в многоквартирном доме указан в Постановлении Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491. Помимо Жилищного Кодекса РФ и Постановления Правительства РФ состав общего имущества, конкретно для дома, определяется самими жителями, органами местного самоуправления и органами государственной власти.

Многоквартирный дом как объект недвижимого имущества это долевая собственность лиц — собственников помещений в таком доме. Долевой собственностью следует считать на том основании, что их доли могут быть определены на основании закона.

Иными словами, доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна площади помещения каждого конкретного собственника.

Например, площадь всех квартир в многоквартирном доме составляет 4800 кв.м, а коммерческих помещений (магазинов, офисов и иного) — 200 кв.м. Итого: 5000 кв.м. Собственник квартиры площадью 100 кв.м, или 2% от всех площадей в доме является собственником 2% земельного участка, оформленного на многоквартирный дом, всех канализационных и водопроводных труб, стен, балок, фундамента и всего остального, что не принадлежит кому бы то ни было на праве собственности в данном здании.

Следует отметить, что, несмотря на долю в праве общей собственности, собственник помещения (квартиры или коммерческого помещения) не может выделить свою долю в натуре. Это означает, что неправомерно будет собственнику квартиры сказать, а тем более осуществить действия по захвату части лестничной площадки или лифта, либо без соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме использовать чердак, крышу, подвал, или иное помещение, относящиеся к общему имуществу, под свои цели — кладовка, мастерская или ещё что-то.

### **3.10. Общее имущество собственников в многоквартирном доме**

Собственники помещений пользуются и распоряжаются в установленных законом рамках общим имуществом в многоквартирном доме. Так, например, каждый использует мусоропровод, водопровод, отопление, электричество и прочие коммунальные блага современного дома, также как помещения общего пользования — коридоры, подъезды и лестницы — по праву собственника, наймодатели предоставляют такие права своим нанимателям.

Используя помещения и инженерные сети жители тем самым их изнашивают, т. н. нормативный (естественный) износ и к определённому технической документацией на дом сроку должен быть произведён ремонт и/или замена объекта использования (условно, трубы или конструкции). Данное вытекает из требования Гражданского Кодекса РФ и конкретно из ст.39 ЖК РФ.

Сложившийся механизм управления и эксплуатацией общего имущества и закреплённый Жилищным Кодексом РФ позволяет собственникам не заниматься отслеживанием сроков ремонта и ремонтом общего имущества, а нанимать специализированные организации, имеющие лицензию на производство работ по электрике, обследованию и дальнейшему ремонту несущих, поддерживающих и прочих конструкций дома.

На практике это реализуется тремя путями (через общее собрание собственников помещений):

Заключение договора управления с Управляющей организацией — наиболее простой для жителей-собственников вариант.

Создание ТСЖ

Непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме.

В случае выбора ТСЖ, уставом этой некоммерческой организации могут быть предусмотрены дополнительные права и обязанности для членов ТСЖ.

### **3.11. Ответственность в жилищном праве**

Ответственность за нарушение жилищного законодательства несут лица, виновные:

– в нарушении порядка постановки на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, снятия с учета и предоставления гражданам жилых помещений;

– в несоблюдении установленных сроков заселения жилых домов и жилых помещений;

– в нарушении правил пользования жилыми помещениями, санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, лифтов, подъездов, придомовых территорий;

– в самовольном переоборудовании и перепланировке жилых домов и жилых помещений и использовании их не по назначению;

– в нарушении правил эксплуатации жилых домов, жилых помещений и инженерного оборудования, в бесхозяйственном их содержании;



– в порче жилых домов, жилых помещений, их оборудования и объектов благоустройства, — несут уголовную, административную и иную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Указанный перечень правонарушений в жилищной сфере не является исчерпывающим.

*Административная ответственность* наступает за совершение административного проступка, то есть за виновно совершенное противоправное деяние, которое по своему характеру не влечет за собой уголовной ответственности.

Законодательство предусматривает административную ответственность за такие правонарушения, как:

– нарушение должностными лицами порядка постановки на учет и сроков заселения жилых домов и жилых помещений;

– нарушение правил пользования жилыми помещениями;

– самовольное переоборудование или перепланировка жилых помещений;

– самовольное строительство жилых строений и др.

За совершение административных проступков предусматривается ответственность в виде предупреждения или штрафа.

*Уголовная ответственность* наступает за совершение особо опасного противоправного деяния, то есть преступления.

Так, в действующем Уголовном кодексе Российской Федерации предусмотрена ответственность за нарушение неприкосновенности жилища, то есть за незаконное проникновение в жилище, совершенное против воли проживающего в нем лица (ст. 139 УК РФ).

*Гражданско-правовая ответственность* наступает за причинение вреда жилищному фонду или за совершение противоправных (незаконных) сделок с жилыми помещениями.

В случае причинения вреда жилищному фонду виновные лица обязаны возместить причиненный ими ущерб.

В соответствии со ст. 15 Гражданского кодекса РФ лицо, право которого нарушено, вправе требовать полного возмещения причиненных ему убытков, включая упущенную выгоду.

Суд вправе при удовлетворении требования о возмещении вреда обязать лицо, ответственное за причинение вреда, возместить вред в натуре (например, исправить поврежденное жилое помещение).

Если участники жилищных отношений заключили с жилым помещением сделку, которая не соответствует требованиям закона или иным правовым актам, то за это может наступить гражданско-правовая ответственность в виде признания данной сделки недействительной (ничтожной). Так, если сделка была совершена под влиянием обмана, то она может быть признана судом недействительной (ст. 179 ГК РФ).

Общее последствие признания сделки недействительной - двусторонняя реституция, то есть каждая из сторон сделки обязана возвратить то, что она по ней получила (например, продавец обязан вернуть покупателю приобретенное им жилое помещение, а покупатель обязан возвратить полученные им деньги).

### **Контрольные вопросы**

1. Что такое жилищное правоотношение? Укажите варианты классификации жилищных правоотношений.
2. На основании чего возникают, изменяются и прекращаются жилищные правоотношения?
3. Назовите элементы жилищного правоотношения.
4. Кто может выступать участником жилищных правоотношений? Выделите особенности публично-правовых образований как субъектов жилищного права.
5. Что такое «объекты жилищных прав»? Назовите признаки жилого помещения.
6. Каковы особенности при переводе жилого помещения в нежилое и нежилого в жилое?
7. В чем различие переустройства от перепланировки? Какие требования при этом необходимо соблюдать?
8. Раскройте понятие многоквартирного дома. Что является общим имуществом собственников в многоквартирном доме?
9. Какие виды ответственности есть в жилищном праве и за какие правонарушения они наступают?

### **Тема 4. Право собственности и иные вещные права на жилое помещение**

#### **Перечень рассматриваемых вопросов:**

- 4.1. Основания возникновения права собственности на жилые помещения.
- 4.2. Содержание права собственности на жилые помещения.
- 4.3. Прекращение права собственности на жилые помещения.
- 4.4. Понятие и виды ограниченных вещных прав на жилое помещение и основания их возникновения.
- 4.5. Прекращение ограниченных вещных прав на жилые помещения.

#### **4.1. Основание возникновения права собственности на жилые помещения**

Традиционно способы возникновения права собственности делятся на две группы:

- первоначальные;
- производные.

Первоначальные способы не предусматривают правопреемства от одного собственника другому. К данной группе относятся:

- строительство жилого дома, право собственности на которое возникает с момента государственной регистрации (ст. 219 ГК РФ);
- приобретение права собственности в силу приобретательной давности (ст. 234 ГК РФ);

- приобретение права собственности на бесхозное недвижимое имущество (ст. 225 ГК РФ);
- приобретение права собственности добросовестным приобретателем вещи (ст. 302 ГК РФ).

В некоторых случаях может быть признано право собственности на самовольную постройку (ст. 222 ГК РФ).

Производные способы — те, при которых происходит передача права собственности на жилые помещения от одного лица другому.

К данной группе относятся:

- договоры купли-продажи, мены, дарения, ренты;
- наследование жилых помещений по закону и по завещанию;
- приватизация жилых помещений;
- внесение полной суммы паевого взноса в ЖСК;
- реорганизация юридического лица, в результате которой имущество перешло к его правопреемникам, и др.

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

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

#### **4.2. Содержание права собственности на жилое помещение**

Жилые помещения могут находиться в собственности граждан и юридических лиц без каких-либо ограничений по их количеству, площади и стоимости. В соответствии с п. 2 ст. 15 Жилищного кодекса РФ жилым признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). Право собственности на жилые помещения, как и на любое недвижимое имущество, подлежит государственной регистрации. Регистрируются и договоры купли-продажи жилых помещений, дарения, ренты (если по условиям договора осуществляется отчуждение жилого помещения), доверительного управления и ипотеки, а также договоры долевого участия в строительстве многоквартирных домов и иных жилых помещений.

Все жилые помещения независимо от того, принадлежат ли они гражданам или юридическим лицам, предназначены исключительно для проживания граждан. Собственник обязан осуществлять права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с целевым назначением (ст. 288 ГК) и пределами его использования, которые установлены Жилищным кодексом. Гражданин — собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и для проживания членов своей семьи. Собственник (юридическое лицо или гражданин) вправе сдавать жилое

помещение по договору найма, аренды или безвозмездного пользования только для проживания граждан. Юридическое лицо может выступать арендатором жилого помещения, однако использовать такое помещение допустимо опять же только для проживания граждан (п. 2 ст. 671 ГК).

Запрещено размещать в жилых домах промышленные производства. Предприятия, учреждения, организации, не занимающиеся промышленным производством, могут размещаться в жилых домах, однако только после того, как непосредственно занимаемые ими помещения будут переведены в нежилой фонд. Перевод помещений из жилых в нежилые осуществляется в порядке, определяемом Жилищным кодексом РФ (п. 3 ст. 288 ГК).

Собственник обязан поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (п. 4 ст. 30 Жилищного кодекса РФ).

Если целевое назначение жилья не соблюдается, а также, если собственник систематически нарушает права и интересы соседей, либо бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, муниципальный орган может предупредить собственника о необходимости устранить нарушения, а если они влекут разрушение имущества, — также назначить собственнику соразмерный срок для ремонта. Если собственник не устранит нарушения после предупреждения, суд по иску муниципального органа может принять решение о принудительной продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного акта (ст. 293 ГК).

Законом (ст. 292 ГК) установлены также особые права и обязанности членов семьи собственника жилого помещения, проживающих вместе с ним. Они имеют право пользования этим жилым помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством. П. 2 ст. 292 ГК прямо установлено, что переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу прекращает право пользования жилым помещением членами семьи бывшего собственника, если иное не установлено законом.

Члены семьи, так же как и собственник, обязаны использовать помещение по целевому назначению, обеспечивать его сохранность: дееспособные члены семьи несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением.

В соответствии с п. 4 ст. 31 ЖК РФ в случае прекращения семейных отношений с собственником жилья право пользования данным жильем за бывшим членом семьи собственника не сохраняется, если иное не установлено соглашением между ним и членами его семьи.

Право собственности на жилое помещение может возникнуть как на возмездном, так и на безвозмездном основании.

Безвозмездно жилье может быть приобретено в результате приватизации, получения в дар или вступления в наследство.

Возмездное, то есть за плату, приобретение жилья в собственность осуществляется в основном посредством гражданско-правовых сделок: купли-продажи, мены и др. Член жилищно-строительного или жилищного кооператива, который полностью вносит свой пай, также приобретает право собственности на жилое помещение.

### **4.3. Прекращение права собственности на жилые помещения**

Права собственности на жилое помещение могут быть прекращены добровольно в результате сделок: купли-продажи, мены, дарения и по другим основаниям, предусмотренным гражданским законодательством. Вслед за добровольным прекращением права собственности обычно граждане добровольно же прекращают пользоваться жилым помещением, как фактически, так и юридически, снимаясь с регистрационного учета по месту жительства. Исключением является заключение договора о передаче права собственности на жилое помещение с оставлением за продавцом или дарителем права пожизненного проживания в проданном или подаренном жилом помещении.

Право собственности может прекратиться также в силу объективных причин, например, в результате стихийных действий, разрушения дома (его обвала) и т.п.

Смерть собственника также прекращает его право собственности (что не влияет на права иных пользователей жилого помещения), но оно может перейти к наследникам покойного.

Принципиальные основы принудительного лишения права собственности на жилое помещение заложены в ст. 35 Конституции РФ: «никто не может быть лишен имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения».

Пункт 3 ст. 212 ГК РФ предусматривает, что «особенности... прекращения права собственности на имущество, владения, пользования и распоряжения им в зависимости от того, находится имущество в собственности гражданина или юридического лица, в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, могут устанавливаться лишь законом».

Ранее приведенное положение Конституции РФ (ст.35) гласит о том, что принудительное изъятие жилья как предмета права собственности возможно не иначе как по судебному решению (приговору).

Решение выносит суд общей юрисдикции либо арбитражный суд, исходя из подведомственности дел по защите нарушенных или оспоренных прав (ст. 11 ГК РФ, ст. 10 Закона РФ «Об основах федеральной жилищной политики»). Третейский суд в отношении принудительного отчуждения права собственности на жилье решения принять не может так как его решения исполняются сторонами, в принципе, добровольно, а не принудительно (ст. 24 Временного положения о третейском суде для разрешения экономических споров). Приговор уголовного суда также может, содержать решение о принудительном изъятии находящегося в собственности гражданина жилого помещения — конфискации.

В отношении юридических лиц конфискация не применима, так как субъектом уголовной ответственности могут быть только граждане.

Принудительное отчуждение жилого помещения для государственных нужд возможно лишь при условии обязательного предварительного и равноценного возмещения. Это положение распространяется как на граждан, так и на юридических лиц.

Согласно ст. 235 ГК РФ принудительное изъятие у собственника имущества не допускается, кроме случаев, предусмотренных законом. Среди последних выделим и перечислим те, которые имеют отношение к жилью:

1. Обращение взыскания на имущество по обязательствам собственника (ст. 237 ГК РФ).

2. Реквизиция (ст. 242 ГК РФ).

3. Конфискация (ст. 243 ГК РФ, ст. 52 и др. УК РФ).

4. Выкуп доли в общей собственности (ст. 252 ГК РФ).

5. Изъятие бесхозно содержимого жилого помещения (ст. 293 ГК РФ).

6. Изъятие жилого помещения у лица, которому оно не может принадлежать (ст. 238 ГК РФ).

7. Отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка (ст. 239 ГК РФ).

#### **4.4. Понятие и виды ограниченных вещных прав на жилое помещение и основания их возникновения**

Жилищный кодекс РФ закрепляет нормы о правах лиц, проживающих совместно с собственником. Они имеют ограниченные вещные права на жилые помещения (социальный узупфрукт). Кодекс называет три группы таких прав: права пользования жилым помещением членами семьи собственника данного помещения, в том числе и бывшими членами; права пользования жилым помещением гражданином, которому помещение предоставлено в силу завещательного отказа; права пользования жилым помещением гражданином на основании договора пожизненного содержания с иждивением.

Права членов семьи собственника жилого помещения, а также бывших членов семьи вытекают из ст. 31 ЖК РФ. Кодекс устанавливает две категории лиц, относящихся к членам семьи собственника, и определяет их права и обязанности. К первой категории отнесены: совместно проживающие с собственником в принадлежащем ему жилом помещении супруг, родители, дети. Представляется, что ограничение состава членов семьи собственника лицами, совместно проживающими с ним, в сравнении с положениями ЖК РСФСР, может привести к ущемлению жилищных прав названных лиц. Так, например, отсутствие совместного проживания (например, супруги находятся в неприязненных отношениях, вследствие чего супруга вынуждена вместе с ребенком переселиться к матери, сохранив регистрацию в квартире, принадлежащей мужу на праве собственности) может быть растолковано таким образом, что мать и ребенок не будут пользоваться теми правами, которые определяются ст. 31 ЖК РФ.

Вторая категория включает других родственников, нетрудоспособных иждивенцев и, в исключительных случаях, иных граждан, которые могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи.

Бывшие члены семьи собственника — это лица, прекратившие с собственником семейные отношения. Право пользования жилым помещением за ними не сохраняется, если иное не установлено соглашением собственника и бывшим членом его семьи. Как видно из изложенного, Кодекс значительно сузил их жилищные права. Исключение из общего правила установлено для бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения. В соответствии со ст.19 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» бывшие члены семьи собственника приватизированного жилого помещения сохраняют право пользования жилым помещением, если они в момент приватизации имели равные права пользования с лицом, его приватизировавшим. Имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью (ст.256 Гражданского кодекса, ст.34 Семейного Кодекса РФ (далее — СК РФ).

В случае, если имущественное положение бывшего члена семьи собственника жилого помещения и другие заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют ему обеспечить себя иным жилым помещением, право проживания в судебном порядке может быть сохранено за таким лицом на срок, указанный в судебном решении. Кроме того, суд вправе обязать собственника обеспечить бывших членов семьи иным жилым помещением по их требованию, в случае если он исполняет в их пользу алиментные обязательства (ч. 4 ст.31 ЖК РФ).

Анализ правоприменительной практики ст.31 ЖК РФ выявляет случаи признания детей собственника жилого помещения бывшими членами семьи и, как следствие этого, дети подлежали выселению, что являлось нарушением прав ребенка. В частности, нарушались положения Конвенции «О защите прав ребенка», положения Конституции РФ, в которых сказано, что материнство и детство находятся под защитой государства (п.2 ст.7 Конституции РФ), а также положения глав 11 и 12 Семейного кодекса РФ. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009г. №14 поясняет, что в силу положений СК РФ об ответственности родителей за воспитание и развитие своих детей, их обязанности заботиться о здоровье, физическом, психическом, духовном и нравственном развитии ребенка расторжение брака родителей, признание его недействительным или раздельное проживание родителей не влияют на права ребенка (п.1 ст.55, п.1 ст. 63 СК РФ), в том числе на жилищные права.

Поэтому, согласно п.14 данного Постановления, прекращение семейных отношений между родителями несовершеннолетнего ребенка, проживающего в жилом помещении, находящемся в собственности одного из родителей, не влечет за собой утрату ребенком права пользования жилым помещением в контексте правил ч.4 ст.31 ЖК РФ (п.14). Полагаем целесообразным внесение поправки в вышеназванную статью ЖК РФ, указав, что несовершеннолетние дети собственника жилого помещения не могут признаваться бывшими членами его

семьи, соответственно, выселению не подлежат. Также следует отметить, что вышеназванные положения статьи 31 ЖК РФ противоречат п.2 ст.55 Конституции РФ, в соответствии с которой в Российской Федерации не должны издаваться законы, отменяющие или умаляющие права и свободы человека и гражданина.

Права пользования жилым помещением бывших членов семьи собственника жилого помещения прекращаются истечением срока, который был установлен в суде или в соглашении. Указанное право прекращается одновременно с прекращением права собственности на жилое помещение (ч. 5 ст. 31 ЖК РФ). Пункт 2 ст. 292 ГК РФ устанавливает, что переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом. В данном случае закон не устанавливает никаких гарантий для бывшего члена семьи собственника в отношении его права пользования жилым помещением в течение срока, определенного судом.

Следовательно, решение суда может не выполняться. Как известно, п.1 ст. 40 Конституции РФ закрепляет право каждого на жилище. Таким образом, очевидно несоответствие норм жилищного законодательства конституционным положениям. Кроме того, нарушается п. 3 ст. 17 Конституции РФ, согласно которому осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц.

Нормы о праве пользования жилым помещением на основании завещательного отказа традиционны для отечественного гражданского права. Они не исключались из ГК РФ даже в эпоху «советского» права. Согласно п. 2 ст. 1137 ГК РФ, на наследника, к которому переходит жилой дом, квартира или иное жилое помещение, завещатель может возложить обязанность предоставить другому лицу на период жизни этого лица или на иной срок право пользования этим помещением или его определенной частью. Указанное право пользования, по мнению большинства цивилистов, имеет вещные признаки (оно абсолютно, может быть пожизненным, безвозмездно, следует за вещью и др.).

Однако правила ст. 33 ЖК РФ ограничивают права лица, пользующегося жилым помещением по завещательному отказу. П.В. Крашенинников отмечает, что право пользования жилым помещением лицами, которые проживают в нем на основании завещательного отказа, в случае прекращения права собственности на жилье также прекращается. Нового собственника жилого помещения нельзя обязать предоставить это помещение в пользование иным лицам, поскольку завещатель вправе давать указания только своим наследникам, а не другим собственникам. Таким образом, у этого права отсутствует так называемое «право следования».

Буквальное толкование ч. 2 ст. 33 ЖК РФ свидетельствует о том, что «правом безвозмездного пользования жилым помещением завещатель может наделить только недееспособного отказополучателя». Более того, В.П. Крашенинников приходит к выводу о том, что в силу ЖК институт завещательного отказа лишен присущих ему гражданско-правовых признаков.



Содержание права пользования жилым помещением в силу договора пожизненного содержания с иждивением схоже с правом пользования в силу завещательного отказа (если иное не предусмотрено договором пожизненного содержания с иждивением — ст. 34 ЖК РФ). Регламентация договора пожизненного содержания с иждивением осуществляется параграфом 4 гл. 33 ГК РФ.

#### **4.5. Прекращении ограниченных вещных прав на жилое помещение**

Статья 421 ГК предусматривает, что граждане и юридические лица свободны в заключении договора и в определении по своему усмотрению тех его условий, которые не урегулированы императивными нормами закона. Поэтому ограниченное вещное право прекращается в случае достижения соглашения (которое может как предусматривать встречное удовлетворение, так и не предусматривать его) между собственником имущества и лицом, имеющим на такое имущество ограниченное вещное право, если оно не противоречит требованиям закона.

С другой стороны, сам обладатель вещного права в одностороннем порядке может отказаться от принадлежащего ему права. Такой пример мы видим в случае, когда залогодержатель в течение месяца со дня объявления повторных торгов несостоявшимися отказывается от права оставить за собой предмет залога. В результате такого действия залогодержателя залог прекращается (п. 4 ст. 350, подп. 4 п. 1 ст. 352 ГК).

Вместе с тем необходимо помнить, что поскольку (и об этом уже говорилось) как возникновение, так и прекращение большинства вещных прав подлежат государственной регистрации, то для того, чтобы получить силу правоотменяющего юридического факта, указанные выше договоры и сделки должны быть зарегистрированы в государственном органе, ранее зарегистрировавшем возникновение самого вещного права. В противном случае даже при отсутствии фактических отношений неиспользованное право будет считаться существующим, и любой правопреемник лица, в пользу которого было установлено ограниченное вещное право, вправе будет в любое время возобновить осуществление фактических действий по реализации права.

Возможно прекращение ограниченного вещного права на основании судебного решения.

#### **Контрольные вопросы:**

1. Перечислите способы возникновения прав собственности.
2. В чем заключается содержание права собственности на жилое помещение?
3. Перечислите права и обязанности членов семьи собственника по отношению к занимаемому жилому помещению.
4. В чем состоят особенности правового режима жилых помещений, находящихся в совместной или долевой собственности двух и более лиц?
5. Каковы основания возникновения права пользования жилым помещением?
6. На каком основании прекращаются права собственности на жилое помещение?
7. Что означают ограниченные вещные права на жилое помещение?

## **Тема 5. Способы управления многоквартирным домом**

### **Перечень рассматриваемых вопросов:**

5.1. Понятие «управление многоквартирным домом». Выбор способа управления многоквартирным домом.

5.2. Непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме.

5.3. Правовое положение управляющих организаций. Договор управления многоквартирным домом.

5.4. Товарищество собственников жилья как организационно-правовая форма некоммерческих организаций. Создание и ликвидация товарищества собственников жилья.

5.5. Правовое положение членов товарищества собственников жилья. Органы управления товарищества собственников жилья.

### **5.1. Понятие «управление многоквартирным домом». Выбор способа управления многоквартирным домом**

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

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;

2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) управление управляющей организацией.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Орган местного самоуправления в течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса, уведомляет всех собственников помещений в многоквартирном доме о результатах указанного конкурса и об условиях договора управления этим домом. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны заключить договор управления этим домом с управляющей организацией, выбранной по результатам предусмотренного открытого конкурса, в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Орган местного самоуправления не позднее чем за месяц до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом созывает собрание собственников помещений в этом доме для решения вопроса о выборе способа управления этим домом, если такое решение ранее не было принято.

Любой собственник помещения в многоквартирном доме может обратиться в суд с требованием обязать органы местного самоуправления выбрать управляющую организацию.

## **5.2. Непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме**

Жилищный кодекс Российской Федерации предусматривает право собственников помещений в многоквартирном доме самостоятельно решать все общие вопросы управления своим домом без создания товарищества собственников жилья (ТСЖ) или жилищного кооператива и без привлечения управляющей организации (управляющего), т.е. непосредственно управлять многоквартирным домом.

В рамках способа непосредственного управления многоквартирным домом собственники помещений в многоквартирном доме вправе:

- а) решать все текущие вопросы управления и содержания многоквартирного дома на общих собраниях собственников помещений в доме;
- б) распределять между собой обязанности по управлению домом;
- в) выбирать в соответствии с ч. 3 ст. 164 ЖК РФ одно лицо из своего числа или не из числа собственников, которое вправе действовать в отношениях с третьими лицами от имени собственников помещений в таком доме.

Если в качестве уполномоченного лица выбран один из собственников помещений в многоквартирном доме, его полномочия будут основываться на решении общего собрания, отраженном в протоколе. Выдача такому лицу доверенности не требуется. Если привлекается лицо, не входящее в число собственников дома, ему выдают доверенность в простой письменной форме все или большинство собственников помещений. Выдача такому стороннему лицу доверенности «от лица общего собрания» кодексом не предусмотрена. При этом данное стороннее лицо не может считаться управляющим.

Если собственники помещений хотят помимо выдачи доверенности уполномоченному лицу заключить с ним возмездные договоры, то для этого необходимо изменение способа управления многоквартирным домом.

Жилищный кодекс предусматривает, что при непосредственном управлении собственниками помещений на основании решения их общего собрания должны заключаться договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ

по ремонту общего имущества в многоквартирном доме с лицами, осуществляющими указанные виды деятельности. Такие договоры являются двухсторонними, все или большинство собственников помещений в многоквартирном доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров. При этом для признания такого договора заключенным необходимо, чтобы его подписали более половины собственников помещений в данном многоквартирном доме. Реализация способа непосредственного управления многоквартирным домом исключает возможность привлечения профессионального управляющего (управляющей организации).

Договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электро-снабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) заключаются каждым собственником помещения, осуществляющим непосредственное управление многоквартирным домом, от своего имени.

В соответствии с положениями Федерального закона от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» собственники помещений многоквартирных домов, реализующие непосредственный способ управления, не имеют права на привлечение средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства для проведения капитального ремонта своего дома.

### **5.3. Правовое положение управляющих организаций. Договор управления многоквартирным домом**

Новый Жилищный кодекс ввел понятие управляющей организации. Именно она, судя по всему, является наиболее оптимальным вариантом для управления многоквартирным домом. Договор, на основании которого управляющая компания осуществляет свою деятельность, называется договором управления многоквартирным домом, который предусмотрен ст. 162 ЖК РФ.

Привлекая организацию к управлению многоквартирным домом, собственники передают ей весь комплекс полномочий по управлению данным домом, в том числе и по предоставлению коммунальных услуг. В соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 29.06.2012, далее — ЖК РФ) предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме является одной из основных целей деятельности управляющей организации.

Рассмотрим для начала особенности правового положения управляющей организации (далее — УО) в сфере предоставления коммунальных услуг.

Согласно ст. 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (УО) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления ТСЖ, жилищного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива) в течение согласованного срока обязуется за плату предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, пользующимся помещениями в нем. В договоре управления должны быть указаны перечень

коммунальных услуг, которые предоставляет УО, порядок определения платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы.

Основанием предоставления коммунальных услуг являются возмездные договоры.

В связи с тем, что законодатель четко разграничивает правовое положение потребителя, исполнителя и ресурсоснабжающей организации, действующее законодательство в сфере оказания коммунальных услуг выделяет два вида договоров:

1) договор об оказании коммунальных услуг, заключаемый между потребителем и исполнителем;

2) договор о приобретении коммунальных ресурсов, заключаемый между исполнителем и ресурсоснабжающей организацией.

Действующие Правила предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. N 307 (далее — Правила N 307), наделяют УО правами и обязанностями исполнителя. Согласно определению, приведенному в Правилах N 307, «исполнитель» — это юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, предоставляющие коммунальные услуги, производящие или приобретающие коммунальные ресурсы и отвечающие за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых потребителю предоставляются коммунальные услуги.

Данная организация наделяется функциями исполнителя и обязуется обеспечивать бесперебойную подачу в жилое помещение коммунальных ресурсов надлежащего качества в объемах, необходимых потребителю, бесперебойное отведение из жилого помещения бытовых стоков, бесперебойное отопление жилого помещения в течение отопительного периода в зависимости от температуры наружного воздуха.

В соответствии с п. 49 Правил N 307 УО обязана:

– вести учет жалоб потребителей на режим и качество предоставления коммунальных услуг, учет их исполнения;

– заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры или самостоятельно производить коммунальные ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг потребителям;

– предоставлять потребителю коммунальные услуги в необходимых для него объемах, надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья, не причиняющие вреда его имуществу, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и договором;

– при наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета;

– устранять аварии, а также выполнять заявки потребителей в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и договором.

Для реализации возложенных на нее обязанностей УО вправе:

– приостанавливать или ограничивать подачу потребителю горячей воды, электрической энергии и газа;

– требовать внесения платы за потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и договором, — уплаты неустоек (штрафов, пеней), полного возмещения убытков, возникших по вине потребителя и(или) членов его семьи;

– требовать допуска в заранее согласованное с потребителем время в занимаемое им жилое помещение работников или представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ.

Договор управления многоквартирным домом отвечает всем признакам договора возмездного оказания услуг, регулируемого гл. 39 ГК РФ.

Итак, предметом договора управления многоквартирным домом является:

– оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

– предоставление коммунальных услуг;

– осуществление иной направленной на достижение целей управления деятельности.

В случае если договор управления заключен между собственниками и управляющей организацией, на их отношения распространяется действие Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 «О защите прав потребителей», а также принятые в соответствии с ним Правила предоставления коммунальных услуг, регулирующие отношения между исполнителем (управляющей организацией) и потребителем услуг по тепло-, электро-, водоснабжению и канализации.

Однако если управляющую компанию наняло ТСЖ, то уже не управляющая компания, а ТСЖ будет являться исполнителем согласно Правилам предоставления коммунальных услуг. Права и обязанности сторон, их ответственность определяются договором управления.

Согласно п. 1 ст. 162 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме. Если стороной по договору является ТСЖ, то его подписывает председатель ТСЖ. Если управляющую компанию выбрало общее собрание собственников помещений, то закон требует, чтобы с каждым собственником помещения заключался договор управления на условиях, указанных в решении общего собрания. Таким же образом договор оформляется и в случае проведения открытого конкурса.

Напомним, что любой договор является сделкой, а в соответствии с п. 2 ст. 162 ГК РФ несоблюдение простой письменной формы сделки влечет ее недействительность, если указание на это есть в законе. Ни ГК РФ, ни ЖК РФ не содержат такого указания, следовательно, если договор управления не заключен в письменной форме, это не означает, что он недействителен. Однако в силу п. 1 ст. 162 ГК РФ стороны не вправе в случае спора ссылаться в подтверждение сделки и ее условий на свидетельские показания, но могут привести письменные и другие доказательства.

Существенные условия договора названы в п. 3 ст. 161 ЖК РФ. К ним относятся:

1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

2) перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;

3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;

4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Если управляющую компанию выбрало общее собрание собственников, то в данном случае имеет место один договор на управление одним многоквартирным домом. Если договор заключается с ТСЖ, то объектом управления по этому договору является (являются) многоквартирный(ые) дом(а), в котором(ых) создано ТСЖ. Напомним, что собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно ТСЖ. Но согласно п. 2 ст. 136 ЖК РФ товарищество может быть создано и при объединении нескольких многоквартирных домов с земельными участками, расположенными на общем земельном участке или нескольких соседних (граничащих) земельных участках, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры. Таким образом, поскольку ТСЖ вправе заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом (пп. 1 п. 1 ст. 137 ЖК РФ), в данном случае нужен только один договор на управление несколькими домами.

#### **5.4. Товарищество собственников жилья как организационно-правовая форма некоммерческих организаций. Создание и ликвидация товарищества собственников жилья**

Товарищество собственников жилья — это самостоятельная организационно-правовая форма юридических лиц, относящаяся к числу некоммерческих организаций.

Правовая основа товарищества заложена в части первой статьи 30 Конституции РФ (каждый имеет право на объединение для защиты своих интересов), а также в части второй статьи 35 (каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами).

Это положение получает развитие в части первой статьи 291 Гражданского кодекса РФ — собственники квартир для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома, пользования квартирами и их общим имуществом образуют товарищества собственников квартир (жилья). Далее в части второй этой же статьи Гражданского кодекса РФ содержится четкое указание на специальный характер законодательства, регулирующего вопросы создания и деятельности

товариществ собственников жилья. Таковым по отношению к Гражданскому кодексу РФ в настоящее время выступает раздел VI Жилищного кодекса РФ

Основная цель создания товарищества собственников жилья — это защита интересов собственников жилья (а именно совместное управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечение эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме).

Правоустанавливающим документом товарищества собственников жилья выступает его устав. Для данного вида некоммерческих организаций он является единственным учредительным документом.

По общему правилу в учредительных документах юридического лица должны определяться его наименование, место нахождения, порядок управления деятельностью. Для некоммерческих организаций обязательным является отражение в уставе предмета и целей их деятельности. Кроме того, в учредительных документах должны содержаться другие сведения, предусмотренные законом для юридических лиц соответствующего вида. Таким законом для товариществ собственников жилья является Жилищный кодекс РФ, в соответствии с которым в общем виде устав товарищества собственников жилья содержит следующие разделы:

- цель и виды деятельности товарищества;
- правовой статус товарищества;
- право собственности на жилые и (или) нежилые помещения и общее имущество в товариществе;
- образование и использование средств и фондов товарищества, участие членов товарищества в финансировании расходов по содержанию и ремонту общего имущества;
- область хозяйственной деятельности товарищества;
- членство в товариществе;
- права и обязанности товарищества;
- права и обязанности членов товарищества;
- порядок управления товариществом;
- органы управления и контроля товарищества;
- общее собрание членов товарищества;
- правление товарищества;
- председатель правления;
- ревизионная комиссия (ревизор);
- порядок реорганизации и ликвидации товарищества.

Согласно части четвертой статьи 135 Жилищного кодекса РФ товарищество собственников жилья создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено уставом товарищества.

Устав товарищества собственников жилья принимается на общем собрании большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (часть вторая статьи 135 Жилищного кодекса РФ). Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме уже само по себе является органом управления многоквартирным домом. Поэтому оно



правомочно, если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов. Форма проведения собрания может быть как очной, так и заочной.

Собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья (часть первая статьи 136 Жилищного кодекса РФ).

Вместе с тем законодательство допускает создание товарищества собственников жилья путем объединения:

– нескольких многоквартирных домов, помещения в которых принадлежат различным (не менее чем двум) собственникам помещений в многоквартирном доме, с земельными участками, расположенными на общем земельном участке или нескольких соседних (граничащих) земельных участках, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры;

– нескольких расположенных близко зданий, строений или сооружений — жилых домов, предназначенных для проживания одной семьи, дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражами и другими расположенными на общем земельном участке или нескольких соседних (граничащих) земельных участках объектами, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры (часть вторая статьи 136 Жилищного кодекса РФ).

Максимальный размер таких товариществ законодательством не установлен, однако очевидно, что общий критерий возможности такого объединения — это общность земельного участка и единые инженерные коммуникации, связывающие объекты собственности предполагаемых участников товарищества.

Кроме того, товарищество собственников жилья может быть создано лицами, которым будет принадлежать право собственности на помещения в строящихся многоквартирных домах (статья 139 Жилищного кодекса РФ).

С юридической точки зрения товарищество собственников жилья является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Государственная регистрация товарищества собственников жилья осуществляется в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц, которое, в свою очередь, состоит из Гражданского кодекса РФ и Федерального закона от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» (с изм. на 02.11.2004)

Ликвидация ТСЖ. В практике управления многоквартирными домами иногда появляется необходимость в смене управляющего органа. То есть, в выходе из одного ТСЖ и вступления в другое ТСЖ либо вообще смена формы управляющей компании.

Ликвидация ТСЖ производится в случаях:

- добровольного принятия решения о ликвидации ТСЖ его участниками;
- судебного решения о ликвидации ТСЖ или о признании недействительности реорганизации ТСЖ;
- отсутствия у членов ТСЖ 50 % голосов собственников от общего количества членов.

Ликвидация считается оконченной с момента внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр юридических лиц.

## **5.5. Правовое положение членов товарищества собственников жилья. Органы управления товарищества собственников жилья**

Членство в товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья.

Если в многоквартирном доме создано товарищество собственников жилья, лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

Членство в товариществе собственников жилья прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме.

Органами управления товарищества собственников жилья являются общее собрание членов товарищества, правление товарищества.

Общее собрание членов товарищества собственников жилья является высшим органом управления товарищества и созывается в порядке, установленном уставом товарищества.

Руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества. Правление товарищества собственников жилья вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья.

Правление товарищества собственников жилья избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества на срок, установленный уставом товарищества, но не более чем на два года. Правление товарищества собственников жилья избирает из своего состава председателя товарищества.

Правление товарищества собственников жилья является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества.

Заседание правления товарищества собственников жилья созывается председателем в сроки, установленные уставом товарищества.

Органами управления товариществом собственников жилья являются:

- общее собрание членов товарищества;
- управление товарищества.

Общее собрание членов товарищества является высшим органом управления товариществом и созывается в порядке, установленном уставом товарищества.

Общее собрание имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления.

Общее собрание домовладельцев товарищества правомочно, если на нем присутствуют домовладельцы или их представители, обладающие более чем 50 процентами голосов от общего количества голосов домовладельцев.

В случае отсутствия кворума инициатор назначает новые дату, место и время проведения общего собрания. Вновь назначенное общее собрание может

быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося ранее общего собрания.

Члены товарищества на общем собрании обладают количеством голосов пропорционально их доле участия, если иное не определено в уставе товарищества.

Общее собрание товарищества ведет председатель правления или его заместитель.

В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления.

Решения по наиболее важным вопросам (решение о реорганизации или ликвидации, принятие решения о получении заемных средств и др.) принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов товарищества. По остальным вопросам решения принимаются большинством голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления товарищества.

Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя.

Ревизионная комиссия (ревизор):

- проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности товарищества не реже одного раза в год;
- представляет общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов;
- отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

### **Контрольные вопросы:**

1. Раскройте содержание понятия «управление многоквартирным домом». Назовите способы управления многоквартирным домом.
2. Дайте характеристику договору управления многоквартирным домом.
3. Каковы права и обязанности сторон по договору управления многоквартирным домом?
4. Назовите последствия нарушения договора управления многоквартирным домом.
5. Каков порядок изменения и прекращения договора управления многоквартирным домом?

**Тема 6. Договор социального найма жилого помещения.  
Иные виды договоров с жилыми помещениями.  
Плата за жилье и коммунальные услуги**

**Перечень рассматриваемых вопросов:**

- 6.1. Право граждан на предоставление им жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищных фондов.
- 6.2. Условия предоставления жилого помещения по договору социального найма. Основания признания граждан нуждающимися в предоставлении жилого помещения по договору социального найма. Нормы жилой (общей) площади: понятие и виды. Порядок заключения договора социального найма.
- 6.3. Стороны договора социального найма. Члены семьи нанимателя. Временные жильцы. Договор поднайма жилого помещения.
- 6.4. Предмет договора социального найма.
- 6.5. Содержание договора социального найма.
- 6.6. Плата за жилье и коммунальные услуги.

**6.1. Право граждан на предоставление им жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищных фондов**

В соответствии с ч. 3 ст. 40 Конституции Российской Федерации малоимущим и иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами. Таким образом, как вытекает из ч. 3 ст. 40 Конституции Российской Федерации, право на бесплатное получение жилища гарантируется не всем, а только малоимущим и иным указанным в законе гражданам.

Из муниципального жилищного фонда по общему правилу обеспечиваются только малоимущие граждане, признанные по установленным ЖК РФ основаниям нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма.

Жилые помещения жилищного фонда Российской Федерации или жилищного фонда субъекта Российской Федерации по договорам социального найма предоставляются иным (кроме малоимущих) определенным федеральным законом или законом субъекта Российской Федерации категориям граждан, признанных по установленным ЖК РФ и (или) федеральным законом или законом субъекта Российской Федерации основаниям нуждающимися в жилых помещениях. Данные жилые помещения предоставляются в установленном ЖК РФ порядке, если иной порядок не предусмотрен федеральным законом или законом субъекта Российской Федерации (ч. 3 ст. 49 ЖК РФ). Указанным категориям граждан могут предоставляться по договорам социального найма жилые помещения муниципального жилищного фонда органами местного самоуправления в случае наделения данных органов в установленном законодательством порядке государственными полномочиями на обеспечение указанных категорий граждан жилыми помещениями. В данном случае речь идет о лицах, которые

выполняют те или иные государственно-значимые функции в интересах органов местного самоуправления и на их территории.

Законодательством Российской Федерации и субъектов Российской Федерации право на получение жилых помещений в указанном выше порядке может быть предоставлено и другим категориям граждан (см., например, ст. 15 Федерального закона «О статусе военнослужащих в редакции, действовавшей до 1 января 2005 г.». Согласно Вводному закону все граждане, принятые на учет до 1 января 2005 г. в целях последующего предоставления им по договорам социального найма жилых помещений, сохраняют право состоять на данном учете до получения ими жилых помещений (ч. 2 ст. 6).

Предоставляемое гражданам для проживания жилое помещение должно быть благоустроенным применительно к условиям данного населенного пункта, отвечать установленным санитарным и техническим требованиям.

## **6.2. Условия предоставления жилого помещения по договору социального найма. Основания признания граждан нуждающимися в предоставлении жилого помещения по договору социального найма. Нормы жилой (общей) площади: понятие и виды. Порядок заключения договора социального найма**

Одним из условий осуществления гражданами права на жилище является, в соответствии с п. 3 ст. 2 Жилищного Кодекса РФ, предоставление гражданам жилых помещений в государственном или муниципальном жилищных фондах.

Предоставление жилых помещений по договорам социального найма является одной из самых распространенных форм обеспечения граждан жилой площадью. Однако для получения права на его заключение должны быть соблюдены определенные условия и требования.

По договорам социального найма гражданам предоставляются жилые помещения, которые находятся в государственном или муниципальном жилищном фонде. Основной целью такого предоставления жилых помещений является обеспечение граждан, которые самостоятельно не могут создать себе надлежащие жилищные условия, жилым помещением.

Основными правовыми актами, которые регулируют предоставление жилых помещений по таким договорам, являются Гражданский кодекс и Жилищный кодекс РФ, акты субъектов Российской Федерации, а также акты органов муниципального образования, в котором предоставляется соответствующее жилое помещение.

Для того, чтобы лицо имело право на заключение договора социального найма жилого помещения такое лицо должно отвечать следующим условиям:

- 1) лицо должно быть признано малоимущим;
- 2) лицо должно быть нуждающимся в жилом помещении.

в соответствии с пунктом 2 статьи 49 Жилищного кодекса РФ

## **Основания признания граждан нуждающимися в предоставлении жилого помещения по договору социального найма**

Малоимущие граждане — это граждане, которые признаны малоимущими органом местного самоуправления в порядке, установленном законом соответствующего субъекта Российской Федерации, с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению.

Таким образом, гражданин признается малоимущим только органом местного самоуправления (местной администрацией, сельсоветом и так далее).

Порядок (процедуру) такого признания устанавливает закон соответствующего субъекта РФ. При этом при признании малоимущим оцениваются следующие показатели:

– уровень доходов, которые приходятся на каждого члена семьи.

Как правило, такой уровень высчитывается путем сложения всех доходов семьи и деления полученной суммы на количество членов семьи.

– стоимость имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению.

К такому имуществу в соответствии с законом РФ «О налогах на имущество физических лиц» относятся жилой дом, квартира, комната, дача, гараж, иное строение, помещение и сооружение, а также доля в указанном имуществе. При этом нужно помнить, что включается только стоимость имущества, находящегося в собственности, то есть того, на которое выдано свидетельство о государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Имущество, которое находится на праве аренды или иного пользования не может учитываться в данном случае.

Нуждающимися гражданами в соответствии со статьей 51 Жилищного кодекса признаются следующие:

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

2) Являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и обеспеченные общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы. Стоит отметить, что учетной нормой площади жилого помещения (далее — учетная норма) является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется уровень обеспеченности граждан общей площадью жилого помещения в целях их принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях. При этом конкретный размер такой учетной нормы устанавливается органом местного самоуправления;

3) Проживающие в помещении, не отвечающем установленным для жилых помещений требованиям. Факт несоответствия требованиям должен быть установлен соответствующей комиссией в ходе проведения ею экспертизы

по проверке жилого помещения. На основании данной проверки составляется Акт, в котором указывается износ такого жилого помещения и возможность / невозможность его использования для проживания;

4) Являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма или собственниками жилых помещений, членами семьи собственника жилого помещения, проживающими в квартире, занятой несколькими семьями, если в составе семьи имеется больной, страдающий тяжелой формой хронического заболевания, при которой совместное проживание с ним в одной квартире невозможно, и не имеющими иного жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или принадлежащего на праве собственности. Перечень соответствующих заболеваний устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти (к примеру, к таким болезням относятся туберкулез, эпилепсия, гангрена, тяжелые психические расстройства и так далее).

Исчерпывающий перечень установлен постановлением Правительства РФ от 16 июня 2006 г. N 378 «Об утверждении перечня тяжелых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире».

Если гражданам принадлежит несколько жилых помещений, то в таком случае определение уровня обеспеченности общей площадью жилого помещения осуществляется исходя из суммарной общей площади всех указанных жилых помещений.

Если лицо является нуждающимся в жилом помещении и изъявляет желание на получение жилого помещения по договору социального найма, то ему необходимо встать на учет в качестве нуждающегося. Постановка на такой учет производится органом местного самоуправления на основании заявления гражданина.

Важным моментом является то, что жилые помещения по договорам социального найма не предоставляются иностранным гражданам, лицам без гражданства, если международным договором Российской Федерации не предусмотрено иное.

Таким образом, по общему правилу возможность заключения договора социального найма жилого помещения является исключительной прерогативой граждан Российской Федерации.

#### **Нормы жилой (общей) площади: понятие и виды**

Действующее законодательство предусматривает следующие виды жилищных норм:

- норма предоставления (норма предоставления жилой площади по договору социального найма);
- учетная норма (норма для принятия на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий);
- социальная норма (стандарт социальной нормы для расчета компенсаций по оплате жилья и коммунальных услуг).

Согласно части 1 ст. 50 ЖК РФ нормой предоставления площади жилого помещения по договору социального найма является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения.

Данная норма,

– во-первых, устанавливается лишь в случаях предоставления жилой площади по договору социального найма;

– во-вторых, представляет собой минимальный размер (т.е. размер, меньше которого не допускается предоставление одному лицу жилой площади) площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади помещения (напомним, что последняя состоит из суммы площадей всех частей жилого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, предоставленного по договору социального найма);

– в-третьих, устанавливается по общему правилу решением органами местного самоуправления в зависимости от достигнутого в данном муниципальном образовании уровня обеспеченности жилыми помещениями, которые предоставляются по договорам социального найма (чем выше этот уровень, тем выше будет устанавливаться и данная норма), а также других факторов, влияющих на размер жилых помещений (например, учет местных традиций и обычаев, представление о средней численности семьи, учет уклада жизни и т.п.);

– в-четвертых, может быть (лишь применительно к случаям предоставления жилых помещений по договорам социального найма федеральным государственным служащим, военнослужащим, крупнейшим ученым, иным категориям граждан, которым такие жилые помещения предоставляются из жилищного фонда РФ или жилищного фонда субъектов РФ в соответствии с федеральными законами, указами Президента РФ, или законами субъектов РФ) установлена и в ином (обычно более высоком) размере; в-пятых, не может быть менее «учетной нормы». Обычно она превышает учетную норму, хотя в конкретном случае учетная норма и норма предоставления жилого помещения могут различаться весьма незначительно.

Учетная норма площади жилого помещения представляет собой минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого следует определять:

а) уровень обеспеченности в данном населенном пункте (а иногда во всем муниципальном образовании) граждан общей площадью жилого помещения;

б) указанный уровень обеспеченности в целях принятия на учет нуждающихся в жилых помещениях граждан. При этом нужно учитывать, что:

– основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, предусмотрены в ст. 51 ЖК. Постановлением Правительства РФ от 29.08.05 N 541 установлен федеральный стандарт социальной нормы площади жилого помещения в размере 18 кв.м. общей площади жилья на одного человека; порядок принятия на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях установлен в ст. 52 ЖК;



– основания для отказа в принятии на учет предусмотрены в ст. 54 ЖК;  
в) порядок снятия граждан с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях определен ЖК.

Данная норма устанавливается органами местного самоуправления. Следует, однако, учитывать, что в г. Москве и Санкт-Петербурге учетная норма устанавливается законами этих двух субъектов РФ.

Учетная норма в любом случае не может превышать норму предоставления жилой площади, установленную данным органом местного самоуправления. Однако возможна ситуация, когда, например, учетная норма, установленная органами местного самоуправления, может оказаться ниже, чем норма предоставления жилой площади в случаях, когда она предоставляется гражданам в соответствии с ч. 3 ст. 49 ЖК.

Отдельными федеральными законами, указами Президента РФ, законами субъектов РФ могут быть установлены: иные (нежели указанные выше) учетные нормы; такие «иные нормы» лишь в той мере, в какой отдельным категориям граждан предоставляются жилые помещения (по договорам социального найма) из жилищного фонда РФ или из жилищного фонда субъекта РФ.

Определены общие нормы жилой площади:

- 18 кв.м — на одного члена семьи, состоящей из трех и более человек;
- 33 кв.м — для одиноко проживающего гражданина;
- 42 кв.м — на семью из двух человек.

#### **Порядок заключения договора социального найма**

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

Особенности договора социального найма

Объектом договора является изолированное жилое помещение, что не является обязательным для договора коммерческого найма.

Объект договора социального найма находится в жилищном фонде социального использования (государственном или муниципальном фонде).

В качестве наймодателя выступает орган государственной власти Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или местного самоуправления.

Нанимателем является физическое лицо.

По требованию нанимателя и членов его семьи договор может быть заключен с одним из членов семьи. В случае смерти нанимателя или его выбытия из жилого помещения договор заключается с одним из членов семьи, проживающих в жилом помещении.

Проживающие по договору социального найма жилого помещения совместно с нанимателем члены его семьи пользуются всеми правами и несут все обязанности по договору найма жилого помещения наравне с нанимателем.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения определяется в соответствии с едиными тарифами.

Договор социального найма носит бессрочный характер. Есть и другие особенности.

Изменение договора социального найма.

Граждане, проживающие в одной квартире, пользующиеся в ней жилыми помещениями на основании отдельных договоров социального найма и объединившиеся в одну семью, вправе требовать заключения с кем-либо из них одного договора социального найма всех занимаемых ими жилых помещений (ч. 1 ст. 82 ЖК РФ).

Дееспособный член семьи нанимателя с согласия остальных членов своей семьи и наймодателя вправе требовать признания себя нанимателем по ранее заключенному договору социального найма вместо первоначального нанимателя. Такое же право принадлежит в случае смерти нанимателя любому дееспособному члену семьи умершего нанимателя.

Жилищный кодекс России в статье 82 ЖК РФ предусматривает отдельные случаи изменения жилищного правоотношения, возникшего из договора социального найма путем замены нанимателя как стороны в договоре социального найма жилого помещения. Данная статья корреспондируется со статьей 686 ГК РФ, в соответствии с которой по требованию нанимателя и других граждан, постоянно с ним проживающих, и с согласия наймодателя наниматель в договоре найма жилого помещения может быть заменен одним, из совершеннолетних граждан, постоянно проживающих с нанимателем. В случае смерти нанимателя или его выбытия из жилого помещения договор продолжает действовать на тех же условиях, а нанимателем становится один из граждан, постоянно проживающих с прежним нанимателем, по общему согласию между ними. Если такое согласие не достигнуто, все граждане, постоянно проживающие в жилом помещении, становятся сонанимателями.

Первое основание для изменения жилищных правоотношений путем замены нанимателя имеет место при наличии следующих условий:

- граждане проживают на основании договоров социального найма в одной квартире, в том числе коммунальной;
- они не являются членами одной семьи (не связаны узами родства, их отношения не основаны на иждивении или ведении общего хозяйства) и с ними заключены отдельные договоры социального найма;
- граждане объединяются в одну семью (путем заключения в брак, вступления в фактические брачные отношения, ведения общего хозяйства и т.п.);
- требование проживающих граждан заключения с ними одного договора социального найма;
- согласие наймодателя в этом случае не требуется.

Данное положение не распространяется на отношения из договора коммерческого найма, в соответствии с которым согласие наймодателя необходимо при любой замене наймодателя. В результате замены нанимателя также изменяются предмет договора (занимаемое помещение), некоторые условия договора (перечень членов семьи нанимателя).

Второе основание замены нанимателя базируется на следующих условиях:

- наличие заявления дееспособного члена семьи нанимателя о признании себя нанимателем;
- получение согласия остальных членов своей семьи, в том числе прежнего нанимателя, за исключением случая, когда он выбыл из занимаемого помещения, и временно отсутствующих (согласия поднанимателей и временных жильцов не требуется);
- получение согласия наймодателя (ранее действовавшая ст. 88 ЖК РСФСР не требовала такого согласия).

В случае отказа наймодателя дать согласие спор может быть рассмотрен в судебном порядке, однако суд не может обязать наймодателя заключить договор с новым нанимателем при возражениях со стороны наймодателя. Данное положение соответствует статье 686 ГК РФ.

Если гражданин перестал быть членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, но продолжает проживать в занимаемом жилом помещении, за ним сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи. Указанный гражданин самостоятельно отвечает по своим обязательствам, вытекающим из соответствующего договора социального найма, но законодатель не предусматривает заключения с ним отдельного договора социального найма. Ранее норма, предусмотренная статьей 86 ЖК РСФСР, устанавливала, что совершеннолетний член семьи нанимателя вправе требовать заключения с ним отдельного договора найма, если с согласия остальных проживающих с ним совершеннолетних членов семьи и в соответствии с приходящейся на его долю жилой площадью либо с учетом состоявшегося соглашения о порядке пользования жилым помещением ему может быть выделено изолированное помещение.

Третье основание базируется на тех же условиях и связано со смертью нанимателя (объявлении его умершим, признании безвестно отсутствующим). Кроме того, данное основание может быть распространено и на случаи признания гражданина недееспособным, ограниченно дееспособным. Предполагается, что в случае отказа наймодателя от заключения договора социального найма он может быть в судебном порядке принужден к его заключению. В случае смерти одиноко проживавшего нанимателя договор социального найма прекращается (ч. 5 ст. 83 ЖК РФ).

### **6.3. Стороны договора социального найма. Члены семьи нанимателя. Временные жильцы. Договор поднайма жилого помещения**

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

В договоре социального найма также указываются члены семьи нанимателя, которые проживают (намерены проживать) совместно с ним и, что следует

особо подчеркнуть, согласно гражданскому и жилищному законодательству (п. 2 ст. 672 ГК РФ и ч. 1 ст. 69 ЖК РФ) пользуются наравне с нанимателем всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из договора найма жилого помещения.

К членам семьи нанимателя согласно ст. 69 ЖК РФ относятся супруг нанимателя, их дети и родители. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство. В исключительных случаях иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма в судебном порядке.

Дееспособные члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма.

Как разъяснил Пленум Верховного Суда РФ в п. 25 Постановления от 2 июля 2009 г. N 14, разрешая споры, связанные с признанием лица членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, судам необходимо учитывать, что круг лиц, являющихся членами семьи нанимателя, определен ч. 1 ст. 69 ЖК РФ. К ним относятся:

а) супруг, а также дети и родители данного нанимателя, проживающие совместно с ним;

б) другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство.

К другим родственникам при этом могут быть отнесены любые родственники как самого нанимателя, так и членов его семьи независимо от степени родства как по восходящей, так и по нисходящей линии.

При определении круга лиц, относящихся к нетрудоспособным иждивенцам, судам надлежит руководствоваться п. п. 2, 3 ст. 9 Федерального закона от 17 декабря 2001 г. N 173-ФЗ «О трудовых пенсиях в Российской Федерации», содержащими перечень нетрудоспособных лиц, а также понятие нахождения лица на иждивении.

Под ведением общего хозяйства, являющимся обязательным условием признания членами семьи нанимателя других родственников и нетрудоспособных иждивенцев, следует, в частности, понимать наличие у нанимателя и указанных лиц совместного бюджета, общих расходов на приобретение продуктов питания, имущества для совместного пользования и т.п.

Для признания других родственников и нетрудоспособных иждивенцев членами семьи нанимателя требуется также выяснить содержание волеизъявления нанимателя (других членов его семьи) в отношении их вселения в жилое помещение: вселялись ли они для проживания в жилом помещении как члены семьи нанимателя, или жилое помещение предоставлено им для проживания по иным основаниям (договор поднайма, временные жильцы). В случае спора факт вселения лица в качестве члена семьи нанимателя либо по иному основанию может быть подтвержден любыми доказательствами (ст. 55 ГПК РФ).

В соответствии с ч. 1 ст. 69 ЖК РФ членами семьи нанимателя, кроме перечисленных выше категорий граждан, могут быть признаны и иные лица, но лишь в исключительных случаях и только в судебном порядке. Решая вопрос о возможности признания иных лиц членами семьи нанимателя (например, лица, проживающего совместно с нанимателем без регистрации брака), суду необходимо выяснить, были ли эти лица вселены в жилое помещение в качестве члена семьи нанимателя или в ином качестве, вели ли они с нанимателем общее хозяйство, в течение какого времени они проживают в жилом помещении, имеют ли они право на другое жилое помещение и не утрачено ли ими такое право.

Жилищное законодательство регламентирует право нанимателя на вселение супруга, детей и родителей с согласия в письменной форме членов своей семьи, в том числе временно отсутствующих членов семьи, и наймодателя при вселении других граждан в качестве проживающих совместно с ним членов его семьи. Наймодатель может запретить вселение граждан в качестве проживающих совместно с нанимателем членов его семьи в случае, если после их вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на одного члена семьи составит менее учетной нормы.

Отказ наймодателя в даче согласия на вселение других лиц в жилое помещение может быть оспорен в судебном порядке. Вместе с тем причины, по которым члены семьи нанимателя отказывают в даче согласия на вселение в жилое помещение других лиц, не имеют правового значения, а потому их отказ в такой согласии не может быть признан судом неправомерным.

На вселение к родителям их несовершеннолетних детей не требуется согласие остальных членов семьи нанимателя и согласие наймодателя.

Вселение в жилое помещение граждан в качестве членов семьи нанимателя влечет за собой изменение соответствующего договора социального найма жилого помещения в части необходимости указания в данном договоре нового члена семьи нанимателя.

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

В соответствии с ч. 4 ст. 69 ЖК РФ если гражданин перестал быть членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, но продолжает проживать в занимаемом жилом помещении, за ним сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи. Этот гражданин самостоятельно отвечает по своим обязательствам, вытекающим из соответствующего договора социального найма.

Поскольку за бывшим членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, продолжающим проживать в жилом помещении, сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи, то для вселения нанимателем своего супруга, своих совершеннолетних детей и родителей, других граждан в качестве членов своей семьи требуется получение письменного согласия названного бывшего члена семьи нанимателя (ч. 1 ст. 70 ЖК РФ). Получение согласия бывшего члена семьи нанимателя в установленной

законом форме требуется также и в иных случаях осуществления нанимателем правомочий по договору социального найма (обмен жилого помещения, передача его в поднаем, вселение временных жильцов, замена жилого помещения, перепланировка и переустройство жилого помещения, изменение или расторжение договора).

Частью 4 ст. 69 ЖК РФ установлена самостоятельная ответственность бывшего члена семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, продолжающего проживать в этом жилом помещении, по его обязательствам, вытекающим из соответствующего договора социального найма. Поэтому он вправе потребовать от наймодателя и нанимателя заключения с ним отдельного соглашения, определяющего порядок и размер его участия в расходах по внесению платы за наем жилого помещения и коммунальные услуги, ремонт и содержание жилого помещения. Предложение о заключении такого соглашения может также исходить и от нанимателя. Споры, возникающие в связи с отказом наймодателя и (или) нанимателя заключить такое соглашение или в связи с недостижением соглашения между сторонами по его содержанию, разрешаются в судебном порядке.

Суд, рассматривая названные споры, вправе применительно к положениям ч. ч. 4, 5 ст. 155, ст. 156 ЖК РФ и ст. 249 ГК РФ определить порядок и размер участия бывшего члена семьи нанимателя в расходах на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, исходя из приходящейся на него доли общей площади жилого помещения, с возложением на наймодателя (управляющую организацию) обязанности заключить с бывшим членом семьи нанимателя соответствующее соглашение и выдать ему отдельный платежный документ на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. Если между лицами, проживающими в жилом помещении по договору социального найма, имеется соглашение об определении порядка пользования этим жилым помещением (например, бывший член семьи нанимателя пользуется отдельной комнатой в квартире), то вышеназванные расходы могут быть определены судом с учетом данного обстоятельства

### **Временные жильцы**

В соответствии со статьей 80 ЖК РФ наниматель жилого помещения по договору социального найма и проживающие совместно с ним члены его семьи по взаимному согласию и с предварительным уведомлением наймодателя вправе разрешить безвозмездное проживание в занимаемом ими жилом помещении по договору социального найма другим гражданам в качестве временно проживающих (временным жильцам). Наймодатель вправе запретить проживание временных жильцов в случае, если после их вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на каждого проживающего составит для отдельной квартиры менее учетной нормы, а для коммунальной квартиры — менее нормы предоставления.

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

соответствующее жилое помещение по истечении согласованного с ними срока проживания, а в случае, если срок не согласован, не позднее чем через семь дней со дня предъявления соответствующего требования нанимателем или совместно проживающим с ним членом его семьи. В случае прекращения договора социального найма жилого помещения, а также в случае отказа временных жильцов освободить жилое помещение по истечении согласованного с ними срока проживания или предъявления указанного в части 4 ст. 80 ЖК РФ требования временные жильцы подлежат выселению из жилого помещения в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Корреспондирующие вышеназванным положения о временных жильцах содержатся также в статье 680 ГК РФ. Согласно Гражданскому кодексу правовое положение временных жильцов характеризуется следующими особенностями:

- проживание временных жильцов возможно исключительно с согласия нанимателя и граждан, постоянно проживающих с ним;

- о проживании временных жильцов должен быть уведомлен наймодатель, с которым заключается дополнительное соглашение об оплате коммунальных услуг в связи с проживанием временных жильцов;

- наймодатель не может запретить проживание временных жильцов, за исключением тех случаев, когда после их вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на каждого проживающего составит для отдельной квартиры менее учетной нормы, а для коммунальной квартиры — менее нормы предоставления. Так, норма постановки на учет в г. Москве устанавливается в размере 10 кв. м общей площади для отдельных квартир. Норма постановки на учет устанавливается в размере 15 кв. м общей площади для квартир коммунального заселения и квартир гостиничного типа (п. 4, 5 ст. 2 Закона г. Москвы от 15 января 2003 г. № 22 «Об улучшении жилищных условий жителей города Москвы»). Норма предоставления в г. Москве соответствует социальной норме и составляет 18 кв. м общей площади на одного человека, за исключением случаев, предусмотренных законодательством (п. 2 ст. 10 указанного Закона);

- срок проживания временных жильцов не может составлять более шести месяцев подряд. В противном случае по истечении шести месяцев со дня вселения временные жильцы подлежат выселению;

- проживание временных жильцов основывается на договоре безвозмездного пользования, который может быть заключен в устной форме. У временных жильцов не возникает правовых отношений с наймодателем;

- временные жильцы не обладают самостоятельными правами пользования жилыми помещениями. Ответственность за их действия перед наймодателем несет наниматель, в том числе по оплате коммунальных услуг, они же отвечают своими действиями в жилищных правоотношениях лишь перед нанимателем.

В соответствии с частью 12 ст. 155 ЖК РФ плата за коммунальные услуги, предоставляемые временным жильцам, вносится нанимателем жилого помещения в соответствии с дополнительным соглашением с наймодателем, заключенным на срок проживания временных жильцов.

## **Договор поднайма**

Наниматель жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, с согласия, выраженного в письменной форме, наймодателя и проживающих совместно с ним членов его семьи вправе передать часть занимаемого им жилого помещения, а в случае временного выезда все жилое помещение в поднаем. Договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, может быть заключен при условии, если после его заключения общая площадь жилого помещения на одного проживающего составит не менее учетной нормы, а в коммунальной квартире — не менее нормы предоставления (ст. 76 ЖК РФ). Для передачи в поднаем жилого помещения, находящегося в коммунальной квартире, требуется согласие всех нанимателей, собственников и проживающих совместно с ними членов их семей. Поднаниматель не приобретает самостоятельного права пользования жилым помещением. Ответственным перед наймодателем по договору социального найма жилого помещения остается наниматель.

Передача жилого помещения в поднаем не допускается, если в нем проживает или в него вселяется гражданин, страдающий одной из тяжелых форм хронических заболеваний, указанных в предусмотренном пунктом 4 части 1 статьи 51 ЖК РФ перечене, а также в других указанных федеральными законами случаях.

В соответствии со статьей 77 ЖК РФ договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, заключается в письменной форме; в нем должны быть указаны граждане, вселяемые совместно с поднанимателем в жилое помещение. Экземпляр договора передается наймодателю такого жилого помещения.

Договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, заключается на срок, определяемый сторонами этого договора. Если в договоре срок не определен, договор считается заключенным на один год. Пользование по договору поднайма жилыми помещениями, предоставленными по договору социального найма, осуществляется в соответствии с этим договором, Жилищным кодексом и иными нормативными правовыми актами. Договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, является возмездным (ч. 1 ст. 78 ЖК РФ). Порядок, условия, сроки внесения и размер платы за поднаем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, устанавливаются по соглашению сторон в договоре.

Договор поднайма прекращается по истечении срока, на который он был заключен. При прекращении договора социального найма жилого помещения прекращается и договор поднайма такого жилого помещения (ч. 2 ст. 79 ЖК РФ).

Договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, может быть расторгнут по соглашению сторон или при невыполнении поднанимателем условий договора поднайма жилого помещения.

Если поднаниматель жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, или гражданин, за чьи действия поднаниматель отвечает, использует это жилое помещение не по назначению, систематически нарушает права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращается с жилым



помещением, допуская его разрушение, то наниматель жилого помещения вправе предупредить поднанимателя о необходимости устранить нарушения. Если эти нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, наниматель жилого помещения также вправе назначить поднанимателю разумный срок для проведения ремонта жилого помещения.

Если поднаниматель или гражданин, за чьи действия поднаниматель отвечает, после предупреждения нанимателя продолжает нарушать права и законные интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению либо без уважительных причин не проведет необходимый ремонт, то наниматель в судебном порядке вправе расторгнуть договор поднайма жилого помещения и выселить поднанимателя и вселенных совместно с поднанимателем граждан.

Если после прекращения или расторжения договора поднайма жилого помещения поднаниматель отказывается освободить жилое помещение, он (поднаниматель) вместе с проживающими с ним гражданами должен быть выселен в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

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

#### **6.4. Предмет договора социального найма**

Предметом договора социального найма жилого помещения должно быть жилое помещение (жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры). Самостоятельным предметом договора социального найма жилого помещения не могут быть неизолированное жилое помещение, помещения вспомогательного использования, а также общее имущество в многоквартирном доме (ч. 2 ст. 62 ЖК РФ). Договор социального найма жилого помещения заключается в письменной форме на основании решения о предоставлении жилого помещения жилищного фонда социального использования (ч. 1 ст. 63 ЖК РФ). Типовой договор социального найма жилого помещения утверждается Правительством РФ. Переход права собственности на занимаемое по договору социального найма жилое помещение, права хозяйственного ведения или права оперативного управления таким жилым помещением не влечет за собой расторжение или изменение условий договора социального найма жилого помещения (ст. 64 ЖК РФ).

#### **6.5. Содержание договора социального найма**

Договор социального найма жилого помещения является разновидностью договора найма жилого помещения, предусмотренного ст. 671 ГК РФ, согласно п. 1 которой, по договору найма жилого помещения одна сторона — собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) — обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

Особенности договора социального найма состоят в следующем:

1. Объектом договора является изолированное жилое помещение, что не является обязательным для договора коммерческого найма.

2. Объект договора социального найма находится в жилищном фонде социального использования (государственном или муниципальном фонде).

3. В качестве наймодателя выступает орган государственной власти Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или местного самоуправления.

4. В качестве нанимателя выступает физическое лицо — гражданин РФ, состоявший на жилищном учете по правилам установленным Жилищным Кодексом.

5. По требованию нанимателя и членов его семьи договор может быть заключен с одним из членов семьи. В случае смерти нанимателя и его выбытия из жилого помещения заключается с одним из членов семьи, проживающих в жилом помещении.

6. Проживающие по договору социального найма жилого помещения совместно с нанимателем пользуются всеми правами, и несут все обязанности по договору найма жилого помещения наравне с нанимателем.

7. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения определяется в соответствии с едиными тарифами.

8. Договор социального найма заключается без установления срока его действия.

#### **6.6. Плата за жилье и коммунальные услуги**

Плата за жилье и коммунальные услуги определяется и рассчитывается в соответствии с законодательством РФ, а именно:

Жилищный кодекс РФ от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ

Постановление правительства РФ от 23 мая 2006 г. N 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»

Согласно статье 153 ЖК РФ граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у:

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

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

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

– члена жилищного кооператива с момента предоставления жилого помещения жилищным кооперативом;

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

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя:

– плату за пользование жилым помещением (плата за наем);

– плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;

– плату за коммунальные услуги.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

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

– плату за коммунальные услуги.

Собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за:

– холодное водоснабжение;

– горячее водоснабжение;

– водоотведение;

– электроснабжение;

– газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах);

– отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом.

Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации (Постановление правительства РФ от 23 мая 2006 г. N 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»).

### **Контрольные вопросы:**

1. Определите основания и порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма. Назовите условия приобретения статуса малоимущего, нуждающегося в жилых помещениях.

2. Что такое «учетная норма» и «норма предоставления»? Раскройте содержание понятия «право на дополнительную жилую площадь».

3. Каковы основания для снятия лица с учета в качестве нуждающегося в жилых помещениях.

4. Что является основанием для принятия решения о предоставлении жилого помещения по договору социального найма?

5. Дайте характеристику решению о предоставлении жилого помещения. Укажите последствия признания его недействительным. В каких случаях решение о предоставлении жилого помещения может быть признано недействительным?

6. Каков порядок заключения договора социального найма?

7. Кто является сторонами договора социального найма?

8. Условия и порядок поселения временных жильцов?

9. Что включает в себя понятие поднайма?

10. Из чего состоит плата за жилье и коммунальные услуги?

## **Тема 7. Ипотечное жилищное кредитование в РФ**

### **Перечень рассматриваемых вопросов:**

7.1. Понятие ипотечного жилищного кредитования.

7.2. Нормативно-правовое регулирование ипотечного жилищного кредитования.

7.3. Классификация ипотечных кредитов.

### **7.1. Понятие ипотечного жилищного кредитования**

Термин «ипотека» используют в следующих случаях:

1) когда говорят о залоге недвижимого имущества, находящегося в собственности залогодателя (например, земельных участков, строений и сооружений), с целью получения ипотечного кредита;

2) когда заинтересованное лицо получает в кредитной организации денежные средства для дальнейшего приобретения объекта недвижимости (квартиры). При этом кредит является целевым, что существенно в плане дальнейшего правового регулирования возникающих правоотношений, а указанный объект недвижимости находится в залоге у кредитной организации.

Общее в обоих случаях — залог недвижимого имущества (земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и т.п.) для получения денежных средств (ссуды, кредита).

Таким образом, ипотека (от греч. *hypothēke* — залог) представляет собой вид залога, при котором заложенное имущество (им являются объекты недвижимости, как правило, это земля и строения на ней), остается во владении залогодателя до наступления срока платежа.

В первом случае это формальное юридическое определение подразумевает следующее: заключается договор с выбранным банком об ипотечном кредитовании, и на основании этого договора он выдает деньги, необходимые на покупку квартиры (или иной недвижимости).

Вторая форма залога при ипотечном кредитовании — когда по тому же договору передается в залог не новая, приобретаемая квартира, а старая, которая уже была в собственности до заключения кредитного договора.

За пользование выданным кредитом банку выплачиваются установленные в кредитном договоре проценты и возвращаете заемные средства в виде ежемесячных выплат банку, также установленных кредитным договором. Недвижимость (квартира), приобретенная в кредит, остается в залоге (ипотеке) у банка до полного погашения кредита.

Однако в случае изменения финансового положения, которое повлечет невозможность исполнения вами кредитных обязательств, банк продаст квартиру и вернет свои деньги. Это право предусмотрено ст. 334 Гражданского кодекса РФ (далее — ГК РФ), согласно которой банк, выдавший кредит, на правах кредитора по обеспеченному залогом обязательству имеет право в случае неисполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами этого лица.

Ипотека жилых домов и квартир имеет ряд особенностей.

Не допускается ипотека индивидуальных и многоквартирных жилых домов и квартир, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Ипотека жилого дома или квартиры, находящихся в собственности несовершеннолетних граждан, ограниченно дееспособных или недееспособных лиц, над которыми установлены опека или попечительство, осуществляется в отдельном порядке, предусмотренном гражданским законодательством. Отчуждение жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем известно органу опеки и попечительства), если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц, допускается с согласия органа опеки и попечительства. Такое согласие, возможно, будет дано, если при этом не затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц.

Согласие органов опеки и попечительства на отчуждение и (или) передачу в ипотеку жилого помещения, в котором проживают указанные лица, или мотивированное решение об отказе в таком согласии должно быть представлено заявителю в письменной форме не позднее чем через 30 дней после даты подачи заявления с просьбой дать такое согласие. И оно может быть оспорено в суде.

При ипотеке квартиры в многоквартирном жилом доме, части которого в соответствии с п. 1 ст. 290 ГК РФ находятся в общей долевой собственности залогодателя и других лиц, заложенной считается наряду с жилым помещением соответствующая доля в праве общей собственности на жилой дом.

Если иного не предусмотрено федеральным законом или договором, жилой дом или квартира, приобретенные или построенные полностью либо частично с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом на приобретение или строительство жилого дома или квартиры, считаются находящимися в залоге с момента государственной регистрации права собственности заемщика на жилой дом или квартиру.

Залогодержателем по данному залогу является банк или иная кредитная организация либо юридическое лицо, предоставившие кредит или целевой заем на приобретение или строительство жилого дома или квартиры.

Если иного не предусмотрено договором, вещь, являющаяся предметом ипотеки, считается заложенной вместе с принадлежностями (ст. 135 ГК РФ) как единое целое. Часть имущества, раздел которого в натуре невозможен без изменения его назначения (неделимая вещь), не может быть самостоятельным предметом ипотеки.

В качестве примера можно привести ситуацию, когда возникла необходимость получить ипотечный кредит под залог части помещения, например, одного этажа в здании, хотя право собственности на эту недвижимость было зарегистрировано как на объект в целом. В данном случае ипотека будет возможна, если недвижимость разделить на части и зарегистрировать права на каждую из них.

Поскольку ст. 76 Закона об ипотеке допускает ипотеку также таких объектов, как строящиеся жилые дома, то названные нормы подлежат применению также и к залому не завершеного строительством недвижимого имущества, возводимого на земельном участке в соответствии с требованиями законодательства РФ.

Ипотека может быть установлена на указанное ранее имущество при условии, что оно принадлежит залогодателю на праве собственности или на праве хозяйственного ведения. Как уже говорилось, права на него должны быть зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и этот факт должен подтверждаться соответствующими документами.

Не допускается ипотека следующего имущества:

- 1) изъятого из оборота;
- 2) имущества, на которое в соответствии со ст. 50 Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 119-ФЗ «Об исполнительном производстве» не может быть обращено взыскание (оно указано в Перечне видов имущества граждан, на которое не может быть обращено взыскание по исполнительным документам);
- 3) имущества, в отношении которого предусмотрена обязательная приватизация либо приватизация которого запрещена. Данная норма применима в отношении жилых помещений, предоставленных гражданам по договорам социального найма после 1 марта 2005 г., а также находящихся в аварийном состоянии, в общежитиях, в домах закрытых военных городков, а также служебных жилых помещений, за исключением жилищного фонда совхозов и других сельскохозяйственных предприятий, к ним приравненных, и находящегося в сельской местности жилищного фонда стационарных учреждений социальной защиты населения. Эти вышеперечисленные помещения не могут быть приватизированы, и поэтому они не могут быть предметом ипотеки.

## **7.2. Нормативно-правовое регулирование ипотечного жилищного кредитования**

Правовую основу ипотечного жилищного кредитования составляют федеральные (общероссийские) и местные нормативные правовые акты. Федеральную правовую базу ипотечного жилищного кредитования в настоящее время образуют:

- Гражданский кодекс РФ (части первая, вторая и третья);
- Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с последующими изменениями и дополнениями;
- постановление Правительства РФ от 11 января 2000 г. № 28 «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации». Этим постановлением была одобрена Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в России, утвержден план подготовки проектов нормативных правовых актов, обеспечивающих развитие системы ипотечного жилищного кредитования в России, рекомендовано органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органам местного самоуправления разрабатывать на основе Концепции региональные программы ипотечного жилищного кредитования.

## **7.3. Классификация ипотечных кредитов**

Ипотечные кредиты классифицируются по различным признакам. По объекту недвижимости:

- земельные участки;
- предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности;
- жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;
- дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения;
- воздушные, морские суда, суда каботажного плавания и космические объекты; объекты незавершенного строительства.

По целям кредитования:

- приобретение готового жилья в многоквартирном доме либо отдельного дома на одну или несколько семей в качестве основного или дополнительного места жительства;
- приобретение дома для сезонного проживания, дачи, садовых домиков с участками земли; приобретение земельного участка под застройку.

По виду кредитора:

- банковские и
- небанковские.

По виду заемщиков (как субъектов кредитования):

- кредиты, предоставляемые застройщикам и строителям;
- кредиты, предоставляемые непосредственно будущему владельцу жилья;
- по степени аффилированности заемщиков.

Кредиты могут предоставляться:

- сотрудникам банков;
- сотрудникам фирм — клиентов банка;
- клиентам риэлторских фирм;
- лицам, проживающим в данном регионе;
- всем желающим.

По способу рефинансирования. Ипотечным кредитованием занимаются различные кредитные институты. Особенности их деятельности заключены в способе рефинансирования выдаваемых кредитов

По способу амортизации долга:

- постоянный ипотечный кредит;
- кредит с переменными выплатами;
- кредит с единовременным погашением, согласно особым условиям.

По виду процентной ставки:

- кредит с фиксированной процентной ставкой;
- кредит с переменной процентной ставкой.

По возможности досрочного погашения:

- с правом досрочного погашения;
- без права досрочного погашения;
- с правом досрочного погашения при условии уплаты штрафа.

По степени обеспеченности (величине первоначального платежа). Сумма кредита может составлять от 50 до 100% стоимости заложенного имущества.

Кроме того, ипотечные кредиты могут быть:

- обычные и комбинированные (выдаваемые несколькими кредиторами);
- субсидируемые и выдаваемые на общих условиях.

### **Контрольные вопросы:**

1. Каково понятие термина «ипотека» и «ипотечное жилищное кредитование»?
2. Какова специфика ипотечного жилищного кредитования?
3. Как классифицируются ипотечные кредиты?

## **Тема 8. Понятие и виды жилищных кооперативов**

### **Перечень рассматриваемых вопросов:**

- 8.1. Понятие и виды жилищных кооперативов.
- 8.2. Создание жилищных, жилищно-строительных и жилищно-накопительных кооперативов.
- 8.3. Право на вступление в жилищный, жилищно-строительный и жилищно-накопительный кооператив.
- 8.4. Органы управления и контроля жилищных, жилищно-строительных и жилищно-накопительных кооперативов.
- 8.5. Правовое положение членов жилищных, жилищно-строительных и жилищно-накопительных кооперативов.



## **8.1. Понятие и виды жилищных кооперативов**

ЖК РФ различает два вида потребительских кооперативов:

1. Жилищный (ЖК). Члены жилищного кооператива своими средствами участвуют в приобретении, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома.

2. Жилищно-строительный (ЖСК). Члены жилищно-строительного кооператива своими средствами участвуют в строительстве, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома.

В соответствии со ст. 110 ЖК РФ под жилищным или жилищно-строительным кооперативом понимается добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме.

Действие положений ЖК РФ не распространяется на иные специализированные потребительские кооперативы, создаваемые в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, в соответствии с федеральными законами о таких кооперативах. Порядок создания и деятельности таких кооперативов, а также правовое положение их членов определяются указанными федеральными законами. Имеется в виду то, что жилищные кооперативы следует отличать от жилищных накопительных кооперативов (ЖНК), хотя им присущи и общие черты.

К числу общих черт относятся: 1) оба вида кооперативов являются потребительскими; 2) как жилищные кооперативы, так и жилищные накопительные кооперативы создаются в виде добровольных объединений граждан на основе членства; 3) цель деятельности обоих видов кооперативов — удовлетворение потребности в жилье их членов, а также управление жилыми помещениями в кооперативном доме; 4) члены жилищных и жилищных накопительных кооперативов вносят дополнительные взносы при необходимости покрытия убытков кооперативов; 5) органы управления кооперативами (общее собрание членов кооператива, правление кооператива, ревизионная комиссия (ревизор) кооператива) выполняют сходно-подобные функции; 6) имущество кооперативов образуется за счет паевых и иных взносов членов кооперативов, доходов полученных кооперативами от осуществляемой ими предпринимательской деятельности, которая служит достижению целей, ради которых кооперативы созданы и соответствует этим целям; 7) государственная регистрация как жилищного кооператива, так и жилищного накопительного кооператива осуществляется в едином порядке в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц; 8) те и другие кооперативы являются юридическими лицами, имеют в собственности обособленное имущество, учитываемое на их самостоятельных балансах, а следовательно могут от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцами и ответчиками в суде; 9) как жилищный, так и накопительный кооперативы отвечают по всем своим обязательствам всем своим имуществом и не отвечают по обязательствам своих членов.

Наряду с отмеченными общими чертами этим кооперативам присущи и следующие отличия: 1) членами жилищных кооперативов могут быть как физические лица (граждане), так и юридические лица, а членами жилищных накопительных кооперативов только физические лица (граждане); 2) число членов жилищного кооператива не может быть менее пяти, а накопительного — менее пятидесяти; 3) количество членов жилищного кооператива не должно превышать количество жилых помещений в строящемся или приобретаемом кооперативом многоквартирном доме, а число членов накопительного кооператива не может быть более пяти тысяч человек и т.п.

Все иные экономические и организационные основы деятельности жилищных накопительных кооперативов и отношения по привлечению и использованию денежных средств граждан отличаются существенным своеобразием, что и позволило этим отношениям отпочковаться в относительно самостоятельную группу общественных отношений. Это дало возможность законодателю принять специальный федеральный закон, регулирующий указанные отношения.

Участники жилищного накопительного кооператива объединяют свои средства, чтобы решать жилищные проблемы членов кооператива по очереди. Средства третьих лиц (инвесторов) для строительства дома или приобретения жилья на вторичном рынке недвижимости не привлекаются, поэтому кооператив может собирать деньги с пайщиков, еще не имея ни всех необходимых для строительства документов, ни конкретных вариантов жилья для его покупки.

Более того, жилищному накопительному кооперативу строить новый дом вовсе необязательно, в первую очередь его деятельность направлена на приобретение квартир для пайщиков в уже построенных домах.

Однако если участниками кооператива решено начать строительство нового дома, то на подобный проект может быть направлено не более 20% имеющихся у жилищного накопительного кооператива средств. Этот размер зафиксирован Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах». Этим же Законом регулируется деятельность указанных юридических лиц.

Таким образом, жилищные накопительные кооперативы в процессе своей деятельности привлекают и используют денежные средства граждан (членов этих кооперативов) на приобретение или строительство жилых помещений с целью дальнейшей передачи этих помещений сначала в пользование указанным лицам, а после внесения ими паевых взносов в полном размере - в их собственность.

## **8.2. Создание жилищных, жилищно-строительных и жилищно-накопительных кооперативов**

Порядок создания жилищного или жилищно-строительного кооператива определен в ст. 112 Жилищного Кодекса. Установлено, что членов кооператива не может быть менее пяти. Для кооперативов, регулируемых Кодексом, введено также ограничение максимального количества членов: оно не может превышать количества жилых помещений в строящемся или приобретаемом кооперативом многоквартирном доме.

Здесь целесообразно обратить внимание на то, что Жилищный Кодекс связывает ограничение максимального количества членов кооператива не с количеством квартир в многоквартирном доме, а с количеством жилых помещений в нем. Напомним, что применительно к многоквартирному дому понятие «жилое помещение» обозначает не только квартиры, но и комнаты квартир.

Решение о создании жилищного или жилищно-строительного кооператива принимают его учредители (лица, желающие создать кооператив) на общем собрании. Учредители — физические лица могут участвовать в собрании лично или через своих представителей, уполномоченных надлежаще оформленными доверенностями. Представлять интересы юридических лиц вправе их исполнительные органы (директор, генеральный директор и др.), уполномоченные на это законом и учредительными документами, либо иные лица, наделенные соответствующими полномочиями в силу доверенности.

На учредительном собрании принимается решение о создании жилищного или жилищно-строительного кооператива и утверждении его устава. Последовательность действий учредителей по созданию кооператива в общем виде может быть определена так: а) подготовка проектов устава и других решений, необходимых для создания кооператива; б) согласование разногласий и подготовка окончательной редакции этих документов; в) подготовка собрания учредителей по вопросам, относящимся в соответствии с Кодексом к компетенции такого собрания, а также определение даты, времени, места и формы его проведения; г) проведение собрания учредителей и принятие на нем решений по указанным вопросам с соблюдением требований Кодекса о порядке принятия этих решений; д) оплата государственной пошлины и представление учредительного и иных необходимых документов в орган, осуществляющий государственную регистрацию юридических лиц.

Решение учредителей кооператива (собрания учредителей) об организации жилищного кооператива и об утверждении его устава считается принятым при условии, если за это решение проголосовали лица, желающие вступить в жилищный кооператив (учредители). Такое решение может быть оформлено только протоколом общего собрания учредителей. Поскольку данное положение сформулировано в императивной норме (ч. 4 ст. 112 Жилищного Кодекса), постольку оформление указанных решений в качестве самостоятельных документов, являющихся приложением к протоколу собрания, следует считать ненадлежащим.

В соответствии с ч. 5 ст. 112 Жилищного Кодекса физические и юридические лица, проголосовавшие за принятие указанного решения, становятся членами соответствующего кооператива с момента его государственной регистрации в качестве юридического лица. О моменте государственной регистрации подробнее будет сказано ниже.

Одним из основных документов, необходимых для государственной регистрации жилищного кооператива, является его устав.

Устав кооператива является единственным учредительным документом как жилищного, так и жилищно-строительного кооператива. При этом юридическое значение устава состоит также в том, что устав — это локальный

нормативный документ, обязательный для всех членов данного кооператива и самого кооператива как юридического лица. Поскольку правоспособность юридического лица (см. ст. 49 ГК РФ) реализуется его органами (ст. 53 ГК РФ), постольку устав кооператива обязателен к исполнению всеми его органами — общим собранием (конференцией), правлением, председателем правления, ревизионной комиссией (ревизором). Устав обязателен для всех участников соответствующего кооператива, а не только для тех, кто участвовал в утверждении устава при создании жилищного или жилищно-строительного кооператива. Законодательство и правоприменительная практика исходят из обязательности устава также для третьих лиц.

На основании своего устава жилищный или жилищно-строительный кооператив в лице соответствующего органа управления выступает участником гражданского оборота, субъектом трудовых, налоговых и других правоотношений. Устав с учетом общих требований законодательства индивидуализирует юридический статус конкретного потребительского кооператива.

В уставе жилищного кооператива должны содержаться сведения о наименовании кооператива, месте его нахождения, предмете и целях деятельности, порядке вступления в члены кооператива, порядке выхода из кооператива и выдачи паевого взноса, иных выплат, размере вступительных и паевых взносов, составе и порядке внесения вступительных и паевых взносов, об ответственности за нарушение обязательств по внесению паевых взносов, о составе и компетенции органов управления кооператива и органов контроля за деятельностью кооператива, порядке принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов, порядке покрытия членами кооператива понесенных им убытков, порядке реорганизации и ликвидации кооператива.

Наименование любого потребительского кооператива, в том числе жилищного, должно содержать указание на основную цель его деятельности, а также слово «кооператив» (п. 3 ст. 116 ГК РФ). Место нахождения юридического лица определяется местом его государственной регистрации. Государственная регистрация юридического лица осуществляется по месту нахождения его постоянно действующего исполнительного органа, а в случае отсутствия постоянно действующего исполнительного органа — иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности (см. п. 2 ст. 54 ГК РФ).

Создание же ЖНК несколько отличается от создания других ЖК. Кооператив создается по инициативе не менее чем пятьдесят человек и не более чем пять тысяч человек. Государственная регистрация кооператива осуществляется в порядке, определенном Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей».

### **8.3. Право на вступление в жилищный, жилищно-строительный и жилищно-накопительный кооператив**

Правом на вступление в жилищные и жилищно-строительные кооперативы обладают граждане и (или) юридические лица.

Гражданами, обладающими правом вступления в кооператив, могут быть только те физические лица, которые достигли возраста 16 лет.

Малоимущие и иные граждане, признанные по установленным Кодексом основаниям нуждающимися в улучшении жилищных условий, обладают преимущественным правом на вступление в кооператив (см. ч. 2 ст. 111 Кодекса). Однако данное право возникает у таких граждан в отношении не любых жилищных и жилищно-строительных кооперативов, а только в отношении тех из них, которые организованы при содействии федеральных или региональных органов государственной власти либо органов местного самоуправления.

Право на вступление в жилищные и жилищно-строительные кооперативы в равной мере принадлежит гражданам Российской Федерации, иностранным гражданам и лицам без гражданства, достигшим установленного Кодексом возраста.

Юридические лица, которые вправе вступать в жилищные и жилищно-строительные кооперативы, могут быть как коммерческими, так и некоммерческими организациями. При этом целесообразно учитывать, что участие некоторых видов юридических лиц в иных коммерческих и некоммерческих организациях законом может быть поставлено в зависимость от соблюдения определенных условий. Например, унитарные предприятия, основанные как на праве хозяйственного ведения, так и на праве оперативного управления, вправе быть участниками (членами) других организаций только с согласия собственников имущества соответствующих унитарных предприятий.

Первыми членами жилищного или жилищно-строительного кооператива становятся его учредители (лица, проголосовавшие за организацию кооператива и утверждение его устава на собрании учредителей) с момента государственной регистрации данного кооператива в качестве юридического лица (см. ч. 5 ст. 112 и ст. 114 Кодекса).

Гражданин или юридическое лицо, желающие стать членом уже созданного жилищного кооператива, подают в правление соответствующего кооператива заявление о приеме в члены жилищного кооператива (ч. 1 ст. 121 Кодекса).

Указанное заявление должно быть рассмотрено в течение одного месяца правлением жилищного кооператива и утверждено решением общего собрания членов жилищного кооператива (конференции). Граждане или юридические лица, не являющиеся учредителями данного кооператива, признаются членами жилищного кооператива с момента уплаты вступительного взноса после утверждения решения о приеме в члены жилищного кооператива общим собранием членов кооператива (конференцией).

Членами же ЖНК могут быть только граждане, но так же достигшие 16-тилетнего возраста. Прием гражданина в члены кооператива осуществляется на основании его заявления в письменной форме в порядке, установленном настоящим Федеральным законом и уставом кооператива.

#### **8.4. Органы управления и контроля жилищных, жилищно-строительных и жилищно-накопительных кооперативов**

Органами управления жилищного (жилищно-строительного) кооператива являются:

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

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

Компетенция общего собрания членов кооператива (конференции) определяется уставом кооператива в соответствии с федеральными законами. В нее входят:

- 1) утверждение устава кооператива, внесение изменений и дополнений в устав кооператива или утверждение устава кооператива в новой редакции;
- 2) определение приоритетных направлений деятельности кооператива, принципов формирования и использования его имущества;
- 3) принятие решения о реорганизации или ликвидации кооператива, а также назначение ликвидационной комиссии и утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- 4) избрание и досрочное прекращение полномочий членов правления кооператива, членов ревизионной комиссии (ревизора) кооператива, а также рассмотрение отчетов об их деятельности;
- 5) утверждение годового отчета кооператива и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности кооператива;
- 6) утверждение финансового плана кооператива и внесение в него изменений;
- 7) участие в других организациях.

Общее собрание членов жилищного (жилищно-строительного) кооператива является правомочным, если на нем присутствует более пятидесяти процентов членов кооператива. Решение общего собрания членов жилищного кооператива считается принятым при условии, если за него проголосовало более половины членов жилищного кооператива, присутствовавших на таком общем собрании, а по вопросам, указанным в уставе жилищного кооператива, — более трех четвертей членов жилищного кооператива, присутствовавших на таком общем собрании. Решение общего собрания членов жилищного кооператива оформляется протоколом. Решение общего собрания членов жилищного кооператива, принятое в установленном порядке, является обязательным для всех членов жилищного кооператива.

Руководство текущей деятельностью жилищного (жилищно-строительного) кооператива осуществляет правление кооператива. Оно избирается из числа членов жилищного (жилищно-строительного) кооператива общим собранием членов кооператива (конференцией) в количестве и на срок, которые определены уставом кооператива.

Органы ЖНК. Органами кооператива являются:

- 1) общее собрание членов кооператива;
- 2) правление кооператива;
- 3) ревизионная комиссия (ревизор) кооператива;
- 4) исполнительные органы кооператива.

В кооперативе дополнительно могут быть созданы и другие органы в соответствии с уставом кооператива.

Члены правления кооператива и члены ревизионной комиссии (ревизор) кооператива не получают заработную плату за свою деятельность в указанных органах, если иное не предусмотрено уставом кооператива или решением общего собрания членов кооператива. Членам правления кооператива и членам ревизионной комиссии (ревизору) кооператива в соответствии с решениями, принятыми общим собранием членов кооператива, могут возмещаться расходы, понесенные ими в связи с осуществлением деятельности в указанных органах.

Деятельность правления, ревизионной комиссии (ревизора) и исполнительных органов кооператива регламентируется уставом кооператива и внутренними документами кооператива, утвержденными общим собранием членов кооператива.

Срок полномочий правления кооператива истекает в день проведения годового общего собрания членов кооператива. Полномочия членов правления кооператива и членов ревизионной комиссии (ревизора) кооператива могут быть прекращены досрочно решением внеочередного общего собрания членов кооператива.

### **8.5. Правовое положение членов жилищных, жилищно-строительных и жилищно-накопительных кооперативов**

Согласно ст. 124 ЖК РФ гражданину или юридическому лицу, принятым в члены жилищного кооператива, на основании решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) предоставляется жилое помещение в домах жилищного кооператива в соответствии с размером внесенного паевого взноса.

Решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) являются основанием вселения в жилые помещения в домах жилищного кооператива. Основанием владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения жилым помещением является членство в жилищном кооперативе.

В соответствии со ст. 125 ЖК РФ порядок и условия внесения паевого взноса членом жилищного кооператива определяются уставом жилищного кооператива. Пай может принадлежать одному или нескольким гражданам либо юридическим лицам.

Правовое регулирование пользования жилыми помещениями в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов имеет особенности — на квартиры ЖСК может быть два вида собственности в зависимости от того, выплачен пай полностью или нет:

- 1) квартиры ЖСК с невыплаченным паем (или не полностью выплаченным паем) являются собственностью кооператива;

2) квартиры ЖСК с полностью выплаченным паем являются собственностью члена — пайщика кооператива.

Члену жилищного кооператива, не выплатившему полностью паевого взноса и исключенному из жилищного кооператива, выплачивается сумма его пая в сроки и на условиях, которые предусмотрены уставом кооператива. Срок такой выплаты не может быть более чем два месяца со дня принятия жилищным кооперативом решения об исключении члена жилищного кооператива.

Согласно ст. 126 ЖК РФ член жилищного кооператива и проживающие совместно с ним члены его семьи по взаимному согласию и с предварительным уведомлением правления жилищного кооператива вправе разрешить проживание в жилом помещении, находящемся в их пользовании, временным жильцам в порядке и на условиях, которые предусмотрены статьей 80 ЖК РФ. Такими условиями являются:

1) срок проживания временных жильцов не может превышать шесть месяцев подряд (ч. 2 ст. 80 ЖК РФ);

2) временные жильцы не обладают самостоятельным правом пользования соответствующим жилым помещением; ответственность за их действия несёт член жилищного кооператива и проживающие совместно с ним члены его семьи;

3) временные жильцы обязаны освободить соответствующее жилое помещение по истечении согласованного с ними срока проживания, а в случае, если срок не согласован, не позднее чем через семь дней со дня предъявления соответствующего требования членом жилищного кооператива.

Раздел жилого помещения в доме жилищного кооператива между лицами, имеющими право на пай, допускается в случае, если каждому из таких лиц может быть выделено изолированное жилое помещение или имеется техническая возможность переустройства и (или) перепланировки неизолированных помещений в изолированные жилые помещения.

Споры о разделе жилого помещения в доме жилищного кооператива разрешаются в судебном порядке (ч. 2 ст. 127 ЖК РФ).

Произведенный с учетом требований комментируемой статьи раздел жилого помещения в тех случаях, когда паевой взнос за жилое помещение не выплачен полностью, влечет появление нового члена жилищного кооператива и изменение прав и обязанностей прежнего члена кооператива (например, в части сроков и размера внесения оставшейся части паевого взноса и др.).

Согласно ч. 1 ст. 128 ЖК РФ член жилищного кооператива, не выплативший полностью паевого взноса, с согласия проживающих совместно с ним членов своей семьи и правления жилищного кооператива вправе сдать часть занимаемого им жилого помещения в доме жилищного кооператива, а в случае временного выбытия — все жилое помещение в доме жилищного кооператива внаем за плату.

Жилищный кооператив в порядке, установленном уставом кооператива, вправе сдать внаем за плату освободившиеся жилые помещения, которые находились во владении членов кооператива, вышедших или исключенных из жилищного кооператива, до приема в жилищный кооператив новых членов.



Сдача внаем жилого помещения в доме жилищного кооператива осуществляется по правилам, предусмотренным статьями 76 - 79 ЖК РФ.

Член жилищного кооператива приобретает право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме в случае выплаты паевого взноса полностью (ч. 1 ст. 129 ЖК РФ).

На отношения собственности в многоквартирном доме в жилищном кооперативе при условии полностью выплаченного паевого взноса хотя бы одним членом жилищного кооператива распространяется действие главы 6 ЖК РФ.

В соответствии со ст. 130 ЖК РФ членство в жилищном кооперативе прекращается в случае:

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

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

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

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

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

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

Наследник члена жилищного кооператива, не проживавший совместно с наследодателем, имеет преимущественное право на вступление в члены жилищного кооператива в случае, если граждане, указанные в частях 1 и 2 ст. 131 ЖК РФ, отсутствуют или отказались от своего преимущественного права на вступление в члены жилищного кооператива.

Член семьи, проживавший совместно с наследодателем и не являющийся его наследником, имеет преимущественное право на вступление в члены жилищного кооператива при условии внесения им паевого взноса, отсутствия граждан, указанных в частях 1 - 3 статьи 131 ЖК РФ, а также в случае, если супруг или проживавшие совместно с наследодателем другие наследники члена жилищного кооператива не имеют преимущественного права на вступление

в члены жилищного кооператива либо откажутся от вступления в члены жилищного кооператива.

Члену жилищного кооператива, не выплатившему полностью паевого взноса и исключенному из жилищного кооператива, выплачивается сумма его пая в сроки и на условиях, которые предусмотрены уставом кооператива. Срок такой выплаты не может быть более чем два месяца со дня принятия жилищным кооперативом решения об исключении члена жилищного кооператива.

Согласно ст. 133 ЖК РФ член жилищного кооператива, не выплативший полностью паевого взноса и исключенный из жилищного кооператива по основаниям, указанным в части 3 статьи 130 ЖК РФ, а также проживающие совместно с ним члены его семьи утрачивают право пользования жилым помещением в доме жилищного кооператива и обязаны освободить данное жилое помещение в течение двух месяцев со дня принятия кооперативом решения об исключении такого члена из жилищного кооператива.

В случае отказа освободить жилое помещение указанные в части 1 ст. 133 ЖК РФ граждане подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

В случае сноса дома по основаниям, предусмотренным ЖК РФ, к выселяемым из него членам жилищного кооператива и проживающим совместно с ними членам их семей применяются правила, установленные статьями 32 и 86 ЖК РФ соответственно для членов жилищного кооператива, выплативших пай и не выплативших пая.

Члены ЖНК имеют право:

- 1) участвовать в управлении кооперативом и быть избранными в его органы;
- 2) пользоваться всеми услугами, предоставляемыми кооперативом;
- 3) выбирать форму участия в деятельности кооператива;
- 4) давать согласие на приобретение или строительство кооперативом жилого помещения в соответствии с требованиями, указанными в заявлении члена кооператива, и с учетом выбранной им формы участия в деятельности кооператива;
- 5) получить от кооператива в пользование жилое помещение в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом;
- 6) пользоваться льготами, предусмотренными для членов кооператива уставом кооператива и решениями органов кооператива, принятыми в пределах их компетенции;
- 7) участвовать в распределении доходов, полученных кооперативом от осуществляемой им в соответствии с настоящим Федеральным законом предпринимательской деятельности, в порядке, установленном настоящим Федеральным законом;
- 8) получать от органов кооператива информацию о деятельности кооператива в порядке и в объеме, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом и уставом кооператива;
- 9) передавать пай другому члену кооператива или третьему лицу, которому кооперативом не может быть отказано в приеме в члены кооператива;
- 10) завещать пай;

11) получить при прекращении членства в кооперативе действительную стоимость пая, определяемую в соответствии с настоящим Федеральным законом;

12) обжаловать в судебном порядке решения общего собрания членов кооператива и правления кооператива;

13) получить жилое помещение в собственность в порядке, установленном настоящим Федеральным законом;

14) приобретать иные права, предусмотренные настоящим Федеральным законом, другими федеральными законами и уставом кооператива.

Член кооператива вправе предъявлять требования к кооперативу, касающиеся качества жилого помещения, передаваемого в пользование и после внесения паевого взноса в полном размере в собственность члену кооператива, а также качества выполняемых работ и оказываемых за счет паевых и иных взносов услуг. Указанное требование подлежит исполнению кооперативом в порядке, установленном уставом кооператива.

### **Контрольные вопросы:**

1. Каков механизм удовлетворения потребностей граждан через участие в жилищных и жилищно-строительных кооперативах?

2. Назовите порядок создания таких кооперативов.

3. Укажите условия для вступления в кооператив. Что такое паевый взнос?

4. С какого момента возникает право собственности на жилое помещение у члена жилищного кооператива?

5. Назовите права и обязанности членов кооперативов.

6. Каковы основания для исключения граждан из членов кооператива?

7. Определите порядок ликвидации жилищного кооператива.

# УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

## Нормативные правовые акты:

1. Конституция Российской Федерации
2. Гражданский кодекс Российской Федерации
3. Жилищный кодекс Российской Федерации
4. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях
5. Федеральный закон Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ»
6. Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации
7. Закон Российской Федерации от 4 июля 1991 г. (ред. от 29.12.2004, с изм. от 15.06.2006) «О приватизации жилищного фонда в РФ» № 1541-1
8. Закон Российской Федерации от 25 июня 1993 г. «О праве граждан на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах РФ» № 5242-1
9. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»
10. Федеральный закон от 5 апреля 2003 г. № 44-ФЗ «О порядке учета доходов и расчета среднедушевого дохода семьи и дохода одинокого гражданина для признания их малоимущими и оказания им государственной социальной помощи»
11. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ (ред. от 16.10.2006 г., с изм. от 01.01.07 г.) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».
12. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах»
13. Федеральный закон от 30.12.2004 № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса»
14. Федеральный Конституционный закон от 05.02.2007 № 2-ФКЗ «О внесении изменений в Федеральный Конституционный закон «О Конституционном Суде Российской Федерации»
15. Федеральный закон от 09.01.1997 № 5-ФЗ (с изм. от 01.03.2008) «О предоставлении социальных гарантий Героям Социалистического труда и полным кавалерам ордена Трудовой Славы»
16. Федеральный закон от 24.11.1995 № 181-ФЗ (с изм. от 01.03.2008) «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации»
17. Федеральный закон от 12.01.1995 № 5-ФЗ «О ветеранах»
18. Федеральный закон от 07.11.2000 № 136-ФЗ «О социальной защите граждан, занятых на работах с химическим оружием»
19. Федеральный закон от 21.12.1996 № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей»

20. Федеральный закон от 10.01.1996 № 6-ФЗ «О дополнительных гарантиях социальной защиты судей и работников аппаратов судов РФ»
21. Федеральный закон от 27.05.1998 № 76-ФЗ «О статусе военнослужащих»
22. Федеральный закон от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации».
23. Федеральный закон от 20.08.2004 № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих».
24. Федеральный закон от 11.11.2003 № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах».
25. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».
26. Указ Президента РФ от 10.06.1994 № 1182 «О выпуске и обращении жилищных сертификатов».
27. Указ Президента РФ от 10.06.1994 N 1180 «О жилищных кредитах».
28. Постановление Правительства РФ от 05.03.2008 N 144 «О порядке предоставления за счет средств федерального бюджета субсидий бюджетам субъектов РФ на проведение мероприятий по улучшению жилищных условий граждан, проживающих в сельской местности».
29. Постановление Правительства РФ от 24.03.2003 N 167 «О порядке предоставления гарантий материального, медицинского и жилищного обеспечения иностранных граждан и лиц без гражданства на период их пребывания в РФ».
30. Постановление Правительства РФ от 17.09.2001 N 675 «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2002- 2010 годы»
31. Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 N 306 «Об утверждении правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг»
32. Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 N 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»
33. Постановление Правительства РФ от 26.09.1994 N 1086 (ред. от 06.02.2006) «О государственной жилищной инспекции в РФ».
34. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 «Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу»
35. Постановление Правительства РФ от 26.01.2006 N 42 «Об утверждении правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений».
36. Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 N 25 «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями»
37. Постановление Правительства РФ от 21.05.2005 N 315 «Об утверждении типового договора социального найма жилого помещения»
38. Закон г. Москвы от 14.06.2006 № 29 «Об обеспечении права жителей города Москвы на жилые помещения»

39. Закон г. Москвы от 31.05.2006 № 21 «Об обеспечении жилищных прав граждан при переселении и освобождении жилых помещений (жилых домов) в г.Москве» (в ред. от 26.12.2006)

#### **Основная литература:**

1. Грудицина Л. Жилищное право России: Учебник. — Изд-во: Эксмо, 2010. — С. 656.
2. Тихомиров М.Ю. Жилищные права и их защита. — Изд-во: Тихомиров М.Ю., 2012. — С. 222.
3. Крашенинников П.В. Жилищное право. — 7-е изд. — Изд-во: Статут, 2011. — С. 379.
4. Корнеева И.Л. Жилищное право России: Учебник. — Изд-во: Юрайт-Гарант, 2011. — С. 457.
5. Смоленский М.Б. Жилищное право: Учебник. — Изд-во: Феникс, 2010. — С. 187.

#### **Дополнительная литература:**

1. Аксенова Е. Виндикация или реституция? // Коллегия. — 2009. — №4. — С. 11.
2. Афолина А.В. Управляющая компания в жилищной сфере: правовые, экономические и финансовые аспекты //Жилищное право. — 2006. — № 11. — С. 24–31.
3. Бандо М.В. Основания жилищных прав членов семьи, нанимателей жилых помещений по договорам социального найма // Вестник Московского университета МВД России. — 2009. — № 4. — С. 59–66.
4. Бандо М.В. Классификация правообразующих составов жилищных правоотношений социального найма // Вестник Моск. университета МВД России. — 2009. — № 5. — С. 63–65.
5. Бобровская О.Н. Защита прав нанимателей жилого помещения по договору социального найма // Законы России: опыт, анализ, практика/ Российский судья. — 2009. — № 6. — С. 51–52.
6. Борзенкова Т.А. Правовая формализация управления многоквартирным домом // Законы России: опыт, анализ, практика. — М.: Изд. Дом «Буквоед», 2006. — № 9. — С. 21–26.
7. Бублик В. Квалификация долевого участия в строительстве // Хозяйство и право. — 2010. — № 2. — С. 70.
8. Князева Г.А. О практике рассмотрения споров о защите права собственности, в том числе по договорам простого товарищества и долевого участия в строительстве // Вестник ВАС РФ. — 2009. — № 3. — С. 38.
9. Корнилова Н.В. О способах управления жилищным фондом // Закон. — 2007. — С. 59–70.
10. Крашенинников П.В. Жилищное право: учебник. — М.: Статус, 2008. — 237с.
11. Малюткина-Алексеева И. Долевое участие в строительстве и инвестиционные договоры // Российская юстиция. — 2010. — № 9. — С. 22.

12. Новикова О.Б. Изменение договора найма жилого помещения в связи с выходом кого-либо из участников из правоотношения найма // Российский судья. — 2009. — № 3. — С. 15–22.

13. Фаршатов И. Охрана жилищных прав несовершеннолетних // Российская юстиция. — 2009. — №8. — С. 15–17.

14. Фаршатов И.А. Учет граждан, нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма// Российская юстиция. — 2010. — № 5. — С. 44–48.

15. Шешко Г.Ф. Договоры жилищного найма: обязанности нанимателя, ответственность // Жилищное право. — 2009. — № 8. — С. 72–81.

16. Широков А.В. Возможно ли «социальное жилье» в России // Конституционное и муниципальное право. — 2009. — № 11. — С. 27–32.

17. Широков А.В. Конституционное право на жилье и «социальное жилье» в России. // Право и политика. — 2010. — № 3. — С. 736–741.

18. Шитова М.А. Актуальные вопросы и споры о праве на жилое помещение, занимаемое по договору социального найма // Жилищное право. — 2009. — № 11. — С. 79–93.

#### **Базы данных, информационно-справочные и поисковые системы:**

1. Информационно-правовой ресурс «Консультант-Плюс»
2. Информационно-правовой портал «Гарант»
3. [www.notariat.ru](http://www.notariat.ru) Федеральная нотариальная палата России
4. [www.notiss.ru](http://www.notiss.ru) Центр нотариальных исследований
5. [http://dpr.ru/journal/journal\\_archive.shtml](http://dpr.ru/journal/journal_archive.shtml) Журнал «Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование».
6. <http://www.yurclub.ru/docs/pravo/1203/index.html> Журнал «Право: Теория и Практика»
7. <http://juridcenter.ru/about.php> Ассоциация «Юридический Центр»
8. [http://www.benran.ru/Lib\\_kat.htm](http://www.benran.ru/Lib_kat.htm) Библиотечные каталоги
9. <http://www.rsl.ru> Российская Государственная библиотека
10. <http://www.kodeks.ru> «Кодекс»
11. <http://www.vsrfl.ru> база практики Верховного суда РФ

#### **Материально-техническое обеспечение дисциплины:**

1. Лекционный зал, оборудованный проекционной аппаратурой.
2. Компьютерный кабинет.
3. Библиотека Института.

#### **Ресурсы электронной библиотеки:**

1. Афонина А.В. Жилищное право [Электр. ресурс]. Учебное пособие. — М.: Дашков и К, 2010. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/zhilishhnoe-pravo-uchebnoe-posobie.html>.
2. Батяев А.А. Жилищные вопросы [Электр. ресурс]. Справочник. — 2-е изд. — М., 2012. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/zhilishhnyie-voprosyi-spravochnik.-2-e-izd.html>.

3. Еремичев И.А., Алексия П.В., Курбанов Р.А. Жилищное право [Электр. ресурс]. Учебник. — М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2012. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/zhilishhnoe-pravo.-uchebnik.html>.

4. Захарова Н.А., Фатеева Е.С. Жилье. Коммунальные услуги. Субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг [Электр. ресурс]. — М.: Эксмо, 2011. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/zhile.-kommunalnyie-uslugi.-subsidii-na-oplatu-zhilogo-pomeshheniyi-i-kommunalnyix-uslug.html>.

5. Крюков Р.В. Жилищное право [Электр. ресурс]. Учебное пособие. — М., 2010. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/zhilishhnoe-pravo.-konspekt-lekcziy.html>

6. Пименова Е.Н. Жилищное право [Электр. ресурс]. Учебное пособие. — Саратов: Научная книга, 2012. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/zhilishhnoe-pravo.-uchebnoe-posobie1.html>.

7. Сулова С.И. Жилищные права. Понятие и система [Электр. ресурс]. Монография. — М.: Юриспруденция, 2012. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/zhilishhnyie-prava.-ponyatie-i-sistema.-monografiya.html>

8. Шитова М.А. ЛЕХТ-справочник. Жилищный кодекс Российской Федерации [Электр. ресурс]. — М.: Эксмо, 2010. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/kommentarij-k-zhk-rf.html>.



# САМОСТОЯТЕЛЬНАЯ РАБОТА СТУДЕНТА

## (методические указания по изучению дисциплины и дидактические материалы)

### Самостоятельная работа студентов

Самостоятельная работа студентов, предусмотренная учебным планом, должна соответствовать более глубокому усвоению изучаемого материала, формировать навыки исследовательской работы и ориентировать их на умение применять теоретические знания на практике. В итоге решаются следующие задачи:

- научить работать с учебной литературой;
- формировать у студентов соответствующие знания, умения и навыки;
- стимулировать профессиональный рост студентов, воспитывать творческую активность и инициативу;

Самостоятельная работа студентов предполагает:

- подготовка к занятиям (изучение лекционного материала, чтение рекомендуемой литературы, ответы на вопросы, решение задач и т.д.)
- подготовка к экзамену.

Студент должен понимать, что самостоятельное овладение знаниями является главным, определяющим. Высшая школа создает для этого необходимые условия, помогает будущему высококвалифицированному специалисту овладеть технологией самостоятельного производства знаний.

### Работа с литературой

В самостоятельной работе студентам приходится использовать литературу различных видов: первоисточники, монографии, научные сборники, хрестоматии, учебники, учебные пособия, журналы и др. Изучение курса «Жилищное право» предполагает знакомство студентов с большим объемом научной и учебной литературой, что, в свою очередь, порождает необходимость выработки у них рационально-критического подхода к изучаемым источникам.

Чтобы не «утонуть» в огромном объеме рекомендованных ему для изучения источников, студент прежде всего должен научиться правильно их читать. Правильное чтение рекомендованных источников предполагает следование нескольким несложным, но весьма полезным правилам.

**1. Предварительный просмотр** книги включает ознакомление с титульным листом книги, аннотацией, предисловием, оглавлением. При ознакомлении с оглавлением необходимо выделить разделы, главы, параграфы, представляющие для вас интерес, бегло их просмотреть, найти места, относящиеся к теме (абзацы, страницы, параграфы), и познакомиться с ними в общих чертах.

**2. Быстрое чтение.** Это следующий этап работы с книгой. Целью быстрого прочтения выделенных мест является определение того, что из прочитанного вами в том или ином фрагменте текста представляет наибольшую ценность, к какому вопросу семинарского занятия, доклада, реферата имеет отношение информация и что с ней делать, как применить, чем дополнить. Специалисты предлагают несколько простых рекомендаций по методике быстрого чтения:

**3. Научный аппарат.** Научные издания сопровождаются различными вспомогательными материалами — научным аппаратом, поэтому важно знать, из каких основных элементов он состоит, каковы его функции.

Знакомство с книгой лучше всего начинать с изучения аннотации — краткой характеристики книги, раскрывающей ее содержание, идейную, тематическую и жанровую направленность, сведения об авторе, назначение и другие особенности. Аннотация помогает составить предварительное мнение о книге.

Глубже понять содержание книги позволяют вступительная статья, в которой дается оценка содержания книги, затрагиваемой в ней проблематики, содержится информация о жизненной и творческой биографии автора, высказываются полемические замечания, разъясняются отдельные положения книги, даются комментарии и т.д. Вот почему знакомство с вступительной статьей представляется очень важным: оно помогает студенту сориентироваться в тексте работы, обратить внимание на ее наиболее ценные и важные разделы. Той же цели содействует знакомство с оглавлением, предисловием, послесловием;

Весьма полезными элементами научного аппарата являются сноски, комментарии, таблицы, графики, списки литературы. Они не только иллюстрируют отдельные положения книги или статьи, но и сами по себе являются дополнительным источником информации для читателя. Если читателя заинтересовала какая-то высказанная автором мысль, не нашедшая подробного освещения в данном источнике, он может обратиться к тексту источника, упоминаемого в сноске, либо к источнику, который он может найти в списке литературы, рекомендованной автором для самостоятельного изучения.

**4. Ведение записи прочитанного.** Существует несколько форм ведения записей:

– **план (простой и развернутый)** — наиболее краткая форма записи прочитанного, представляющая собой перечень вопросов, рассматриваемых в книге или статье. Развернутый план представляет собой более подробную запись прочитанного, с детализацией отдельных положений и выводов, с выпиской цитат, статистических данных и т.д. Развернутый план — неоценимый помощник при выступлении с докладом на конкретную тему на семинаре, конференции;

– **тезисы** — кратко сформулированные положения основные положения книги, статьи. Как правило, тезисы составляются после предварительного знакомства с текстом источника, при его повторном прочтении. Они помогают запомнить и систематизировать информацию;

– **конспект** — краткое письменное изложение или запись содержания книги, статьи. Конспектирование следует начинать после прочтения источника и составления его плана. Основу конспекта составляют тезисы, дополненные рассуждениями и доказательствами. Конспект может быть: 1) *текстуальным*, который создается из отрывков подлинника — цитат, с сохранением логики и структуры текста; 2) *свободным* — который основан на изложении материала в удобном для читателя порядке (например, мысли, разбросанные по всей книге, сводятся воедино); 3) *тематическим*, в котором за основу берется тема или проблема и который может быть составлен по нескольким источникам.

## Составление конспектов

Большую роль в усвоении и повторении пройденного материала играет хороший конспект, содержащий основные идеи прочитанного в учебнике и услышанного в лекции. Конспект — это, по существу, набросок, развернутый план связного рассказа по основным вопросам темы. В какой-то мере конспект рассчитан (в зависимости от индивидуальных особенностей студента) не только на интеллектуальную и эмоциональную, но и на зрительную память, причем текст конспекта нередко ассоциируется еще и с текстом учебника или записью лекции. Поэтому легче запоминается содержание конспектов, написанных разборчиво, с подчеркиванием или выделением разрядкой ключевых слов и фраз; по той же причине очень трудно (если не невозможно) готовиться по чужим конспектам.

## Рефераты и эссе

**Реферат** (лат. *referre* докладывать, сообщать) — 1) доклад на определенную тему, включающий обзор соответствующих литературных и других источников; 2) изложение содержания научной работы, книги, статьи. Реферат позволяет использовать приобретенные навыки работы с литературными источниками, способствует развитию аналитических способностей.

В целях повышения эффективности изучаемой дисциплины студент может выбрать любую тему из предложенного преподавателем списка, для подготовки реферата, эссе, доклада, по исследуемой проблеме. При домашней подготовке работы студент должен решить следующие задачи:

- обосновать актуальность и значимость темы;
- ознакомиться с литературой и сделать её анализ;
- собрать необходимые материалы для исследования;
- повести систематизацию и анализ собранных данных;
- изложить свою точку зрения по дискуссионным вопросам по теме исследования;
- по результатам полученных данных сделать выводы.

Работа должна быть оформлена следующим образом: напечатана, подписана и сдана преподавателю.

Работа оформляется в соответствии с требованиями ГОСТа № 6.39-72, выполняется на бумаге формата А4, шрифт — 14 Times New Roman, межстрочный интервал-полуторный, границы полей: верхнее и нижнее — 20 мм, правое — 10 мм, левое — 30 мм. Оптимальный объём реферата — 10–15 страниц. Эссе — 5–7 страниц, доклада — 5–10 страниц.

**Эссе** (*essay*, англ. очерк, попытка, проба) представляет собой сжатое изложение какого-либо вопроса, отражающее индивидуальную позицию автора.

Выполнение данного вида работы требует от студентов умения анализировать материал, размышлять на заданные темы и в краткой форме излагать свои мысли. В эссе студент должен определить свое отношение к рассматриваемой проблеме, дать свое собственное решение поставленной задачи.

Критерии оценки эссе: соответствие содержания теме; обоснованность, чёткость, лаконичность; самостоятельность выполнения работы (наличие индивидуальной позиции автора); соответствие формальным требованиям.

Предлагаемый порядок работы:

1. Найти 3–5 источников по теме эссе.
2. Прочитать и обобщить изученный материал.
3. Выбрать наиболее важные с вашей точки зрения моменты и составить набросок эссе (общие положения, цитаты, графики, схемы и др.).
4. Оценить, соответствует ли ваш предварительный вариант теме эссе.
5. Сделать акцент на тех положениях, которые отражают ваш индивидуальный подход (представить «изюминку» работы).
6. Проконсультироваться при необходимости с преподавателем.
7. Оформить работу и сдать ее.

### **Темы рефератов и эссе**

1. Жилищное право как комплексная отрасль права
2. Принципы жилищного права
3. Жилищное правоотношение
4. Субъекты жилищного права
5. Формы и способы защиты жилищных прав
6. Юридические факты в жилищном праве
7. Способы реализации права граждан на жилище
8. Содействие государства в реализации права граждан на жилище
9. Соотношение полномочий органов власти в области регулирования жилищных отношений
10. Объекты жилищных прав
11. Коммунальная квартира как сложный объект жилищных прав
12. Назначение жилого помещения и пределы его использования
13. Основания возникновения прав на жилое помещение
14. Особенности правового режима жилых помещений частного, государственного и муниципального жилищного фонда
15. Специализированный жилищный фонд
16. Условия и порядок перевода жилых помещений в нежилые
17. Понятие перепланировки и переустройства. Последствия самовольной перепланировки и переустройства жилого помещения
18. Иные вещные права на жилое помещение
19. Особенности реализации права оперативного управления и права хозяйственного ведения на жилые помещения
20. Право общей собственности на жилые помещения, места вспомогательного и общего использования
21. Основания прекращения права собственности на жилое помещение
22. Договор купли-продажи жилого помещения
23. Приватизация жилищного фонда социального использования
24. Порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма

25. Правовое положение членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма
26. Изменение, расторжение и прекращение договора социального найма
27. Обмен жилыми помещениями, предоставленными по договору социального найма
28. Договор коммерческого найма
29. Договор аренды жилого помещения
30. Договор строительного подряда в жилищной сфере
31. Снос жилого помещения в связи с отводом земельного участка для строительства многоквартирного дома
32. Нормы социального использования
33. Приобретательная давность на жилое помещение
34. Права из членства в жилищных и жилищно-строительных кооперативах
35. Договор залога жилого помещения
36. Особенности ипотеки, удостоверенной закладной
37. Использование ипотечных ценных бумаг в жилищной сфере
38. Правовое положение поднанимателя и временных жильцов
39. Договор поднайма
40. Пользование жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением
41. Государственная регистрация прав на жилые помещения
42. Приобретение жилых помещений на основании договора дарения
43. Передача жилого помещения в порядке наследования
44. Правила предоставления коммунальных услуг
45. Обязанность осуществления текущего и капитального ремонта
46. Выселение без предоставления и с предоставлением другого жилого помещения
47. Санитарно-эпидемиологические требования к планировке и застройке городских и сельских поселений
48. Право собственности на общее имущество в многоквартирном доме
49. Общее собрание собственников жилых помещений в многоквартирном доме
50. Товарищество собственников жилья

### **Выполнение практических заданий**

Одной из активных форм самостоятельной работы студента является практическое задание на определенную тему. В ходе работы над темой происходит изучение источников по истории политических и правовых учений, знакомство с научной литературой. Открывается возможность научиться профессионально анализировать как источниковедческую, так и научную и учебную литературу.

Творческая работа над практическим заданием имеет несколько этапов.

**На первом этапе** происходит определение темы практического задания, ознакомление с содержанием курса, где излагаются основные проблемы; изучение литературы — первоисточников, монографий, статей и др. материалов.

В списке литературы содержатся те источники, работа с которыми будет способствовать развитию у студентов умения находить правильный ответ на поставленный вопрос, а также анализировать и содержательно излагать поставленный вопрос.

При выполнении практического задания использование учебников по истории политических и правовых учений возможно лишь в методологическом, но не в содержательном плане.

На этом этапе происходит первоначальное ознакомление с литературой, которая рекомендована в списке дополнительной литературы. Студент должен составить план работы, выделить наиболее важные вопросы по теме практического задания.

Таким образом, первый этап — это вхождения в тему (проблему), накопления и осмысления знаний, анализ источниковедческой базы по проблеме. Этот этап завершается составлением логико-структурной схемы практического задания.

**Второй этап** носит аналитически-поисковый характер. Анализируя рекомендованную литературу, дополняя ее новыми материалами, автор практического задания ищет ответы на вопросы плана. На этом этапе, как и на первом, делаются необходимые выписки, но они носят уже более осознанный характер, сопровождаются комментариями, своими суждениями. Это уже заготовка материала для ответа на практическое задание. На этом этапе завершается работа над его структурой.

И, наконец, **третий, самый ответственный этап** — ответ на практическое задание по разработанной логико-структурной схеме. Здесь автор приобретает очень ценное качество: писать грамотно, логично, своими словами, то есть попытаться формировать свой стиль изложения материала, свою логику мышления.

Ответ на практическое задание должен содержать различные точки зрения по проблеме с обязательным собственным (студента) анализом проблемы и выводами.

## **Тема 1. Понятие жилищного права. Общие положения.**

### **Жилищное законодательство**

#### **Решите задачу:**

Возвращаясь домой, Громов, находящийся в состоянии алкогольного опьянения, пытаясь открыть входную дверь, сломал по неосторожности домофон.

*Найдите, нормы какого права, регулируют действия Громова? Нормами какого законодательства следует руководствоваться? Если таких норм нет, то почему?*

## **Тема 2. Понятие и виды жилищных фондов**

#### **Составить сравнительную таблицу:**

«Сравнительная характеристика договора социального найма и договора коммерческого найма жилого помещения».

### **Решите задачу:**

Щербаков работал инженером на предприятии. Ему была предоставлена двухкомнатная благоустроенная квартира на состав семьи — 3 человека. По истечении 15 лет он был уволен с работы по собственному желанию. Предприятие обратилось в суд с иском о выселении Щербакова с семьей с предоставлением другого жилого помещения, указывая, что квартира является служебной.

Щербаков иск не признал и пояснил, что он уволен с работы в связи с тем, что ему поручали выполнение работы, не обусловленной трудовым соглашением (заведующим хозяйством, кладовщиком и др.)

Щербаков утверждал также, что в момент вселения в квартиру администрация предприятия не поставила его в известность о служебном характере квартиры. Кроме того, после увольнения на предприятии продолжает работать его жена.

Предоставляемое жилое помещение не пригодно для проживания, не отвечает санитарным нормам и в нем невозможно проживать с двумя малолетними детьми.

Суд иск удовлетворил.

*Обоснуйте решение суда. На какие нормы опирался суд при вынесении решения? Составьте проект решения суда со ссылкой на законодательство.*

## **Тема 3. Жилищные правоотношения.**

### **Понятие и виды объектов жилищного правоотношения.**

#### **Ответственность в жилищном праве**

#### **Составить схему:**

«Виды жилищных правоотношений».

#### **Решите задачу:**

Кротов Р. — собственник жилого помещения обратился в суд с требованием о выселении из принадлежащего ему жилого помещения своей супруги. Свой иск он обосновал следующим. Он со своей супругой Марией проживает в двухкомнатной квартире, которая была подарена ему родителями. Однако последнее время отношения между супругами осложнились тем, что его жена практически не бывает дома, живет у своей тети, которая пообещала оставить ей в наследство жилой дом, при условии, что племянница будет за ней ухаживать. Свою комнату в квартире мужа Мария превратила в склад старых тетиних вещей, которые последней жалко выбрасывать. Мария, чтобы угодить тете, привозит эти вещи в квартиру мужа и хранит в своей комнате, в которой из-за большого количества вещей уже нельзя жить. Поэтому Кротов просит суд выселить его супругу в связи с тем, что она использует жилое помещение не по назначению.

*Какое решение должен принять суд? Составьте решение суда и обоснуйте его законодательно. Какими нормами регулируются отношения между собственником жилого помещения и членами его семьи, если член семьи нарушает требования части 2 статьи 31 ЖК РФ, например, использует жилое помещение не по назначению?*

#### **Тема 4. Право собственности и иные вещные права на жилое помещение**

##### **Решите задачу:**

Семья Серовых проживала в доме, принадлежавшем им на праве собственности. В связи с решением муниципального органа об изъятии земельного участка для государственных нужд (строительство завода) Серовым было предложено временно переехать в другое жилое помещение, предоставленное заводом. Через полгода администрация завода заявила Серовым, что считает конфликт разрешённым.

Серов обратился к адвокату с просьбой разъяснить ему какие правовые последствия и на основании какого закона наступают для его семьи в случае изъятия земельного участка и сноса их дома.

*Дайте консультацию Серову. Что изменилось, если бы земельный участок тоже принадлежал Серовым на праве собственности? В каких случаях согласно ч.3 ст.55 Конституции РФ могут быть ограничены конституционные права?*

#### **Тема 5. Способы управления многоквартирным домом**

##### **Составьте сравнительную таблицу:**

Договор управления многоквартирным домом и договор доверительного управления.

**Составьте таблицу** расходов собственников помещений в многоквартирном доме, членов ТСЖ и нанимателей по договору социального найма жилого помещения.

##### **Решите задачу:**

В многоквартирном доме образовано ТСЖ. Один из жителей дома совершил обмен жилого помещения, занимаемого по договору социального найма, и новый жилец пожелал быть членом товарищества. Общее собрание членов ТСЖ ему отказало, ссылаясь на то, что для вступления в товарищество ему нужно прожить в доме не менее одного года — такое условие вступления в ТСЖ закреплено в уставе товарищества.

*Возможно ли включение такого условия вступления в ТСЖ в устав товарищества? Обоснуйте свой ответ, ссылаясь на законодательные акты.*

#### **Тема 6. Договор социального найма жилого помещения.**

##### **Иные виды договоров с жилыми помещениями.**

##### **Плата за жилье и коммунальные услуги**

Перечислите субъектов, с которыми наниматель по договору социального найма может обмениваться жилыми помещениями и укажите особенности заключения таких договоров. **Составьте** эти договоры.

**Перечислите** особенности заключения гражданско-правовых договоров по отчуждению жилых помещений.

**Составьте сравнительную таблицу** обмена, мены и замены жилых помещений.



### **Решите задачу:**

Муниципальное предприятие обратилось с иском к Волковым Татьяне и Александру о расторжении договора найма жилого помещения и выселении. Суд установил, что Татьяна, являясь нанимателем квартиры, в нарушение условий договора социального найма не вносит квартплату и оплату коммунальных услуг с августа 2007 г. (свыше шести месяцев). Какое решение должен принять суд?

*Выберете, какие из перечисленных обстоятельств могут быть приняты во внимание при принятии решения по делу:*

- длительные задержки выплаты заработной платы, пенсии;
- безработица;
- тяжелое материальное положение в связи с болезнью;
- наличие в составе семьи инвалидов, детей;

*– о причинах образования задолженности в случаях, когда ответчики длительное время не проживали в жилых помещениях и не оплачивали жилье и коммунальные услуги, были надлежащим образом извещены о времени и месте судебного заседания по последнему известному месту жительства, но в судебное заседание не являлись, о причинах неявки суд не уведомляли, письменные объяснения и доказательства не представляли.*

*Определите, на ком лежит обязанность доказывания уважительности причин образования задолженности?*

*Найдите норы законодательства (если таковые имеются) которые предоставляют суду право, предоставлять нанимателю срок для погашения задолженности по оплате жилья и коммунальных услуг?*

*Каким требованиям должно отвечать жилое помещение, предоставляемое в случае выселения нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи в связи с невнесением ими платы за жилое помещение и коммунальные услуги в течение более шести месяцев?*

## **Тема 7. Ипотечное жилищное кредитование в РФ**

### **Составить проект договора:**

«О предоставлении ипотеки»

### **Решите задачу:**

Иванов обратился в банк за кредитом и получил его под залог принадлежащих ему дома и прилегающего к дому земельного участка. Между сторонами были заключены два договора - кредитный договор и договор о залоге.

Однако вскоре Иванову было предложено заменить договор о залоге договором купли-продажи дома и земли. Целесообразность такой замены представитель банка объяснил тем, что залог дома и земли потребует двойной регистрации, а в случае невозврата кредита — получения решения суда на их продажу. Это связано с большими хлопотами и дополнительными затратами. Подписание одновременно с кредитным договором договора купли-продажи дома в большей мере устраивает банк, а интересы Иванова будут гарантированы тем, что в договор будет включено условие, по которому банк принимает на себя обязательство совершить обратную продажу дома Иванову, если он своевременно погасит долг перед банком.

Иванов обратился к юристу за разъяснением о залоге недвижимости как способе обеспечения исполнения обязательств.

*Основываясь на законодательстве, дайте разъяснение по поставленным вопросам. Составьте договора: договор о залоге и кредитный договор согласно предложенным условиям.*

## **Тема 8. Понятие и виды жилищных кооперативов**

**Составить сравнительную таблицу жилищных кооперативов:**

Сравнить ЖК, ЖСК, ЖНК.

**Решите задачу:**

Гражданин Демичев проживает совместно с женой и дочерью 13 лет в г. Санкт-Петербурге и является членом ЖСК. Он хочет обменять свою трехкомнатную квартиру на двухкомнатную в г. Москве. Квартира в г. Москве не приватизирована.

*Возможно ли это и какие действия необходимо предпринять гражданину Демичеву? Обоснуйте свой ответ согласно законодательству.*

### **Подготовка к экзамену, зачету**

В идеале к экзамену (зачету) необходимо начинать готовиться с первой лекции по данному курсу. Общение с преподавателем в аудитории во время лекционных занятий, в ходе которых студент постепенно, «шаг за шагом», осваивает новую учебную информацию, позволяет ему быть не просто реципиентом (т.е. всего лишь слушателем, пассивно воспринимающим новую информацию), но активным соучастником образовательного процесса, гарантирует высокое качество этого процесса. Именно такой подход, предполагающий постоянную, систематическую работу студента по освоению учебного материала, позволяет ему получить наиболее глубокие и прочные знания.

При подготовке к экзамену (зачету) главное внимание следует уделить конспектам «живых» лекций, а уж затем учебникам и учебным пособиям, другим источникам. Дело в том, что конспекты «живых» лекций актуализируют «слуховую» память студента (при том, конечно, условии, что он был на занятиях и слышал соответствующую лекцию), содержат конкретные примеры, помогающие лучше понять и запомнить новую для него информацию.

В настоящее время по курсу «Жилищное право» существует множество учебников и учебных пособий, различных специальных пособий и даже шпаргалок для сдачи экзамена (зачета) по курсу «Жилищное право». При подготовке к экзамену (зачету) наиболее целесообразным является использование наряду с конспектами одного-двух рекомендованных преподавателем учебников (учебных пособий).

При подготовке к экзамену (зачету) и на самом экзамене (зачете) следует использовать и программу курса: она помогает ориентироваться в учебном материале, структурировать и систематизировать его.

У студентов, обучающихся с применением дистанционных технологий, промежуточный контроль (зачет и экзамен) по дисциплине осуществляются посредством выполнения тестовых заданий.

Требования к контролю:

– контрольная работа — 7 тестовых заданий. Для успешной сдачи дисциплины нужно правильно ответить на 3 вопроса (40%). Ограничение по времени — 30 минут;

– зачет — 15 тестовых заданий. Для успешной сдачи дисциплины нужно правильно ответить на 6 вопросов (40%). Ограничение по времени — 45 минут;

– экзамен — 25 тестовых заданий. Ограничение по времени — 60 мин.

Критерии оценки знаний, умений и навыков по промежуточному контролю:

– неудовлетворительно — 0–9 баллов или до 39%;

– удовлетворительно — 10–14 баллов или 40–59%;

– хорошо — 15–19 баллов или 60–79%;

– отлично — 20–25 баллов или 80–100%.

Тестовое задание состоит из вопроса и четырех вариантов ответа, один из которых является верным. Редко встречаются вопросы, на которые нужно дать несколько верных ответов.

### **Вопросы для подготовки к зачету**

1. Понятие и предмет жилищного права.
2. Метод жилищного права.
3. Основные принципы жилищного права.
4. Источники жилищного права.
5. Место жилищного права в системе российского права.
6. Конституционное право граждан на жилище.
7. Неприкосновенность жилища.
8. Жилищный кодекс РФ — общая характеристика и структура.
9. Жилищное законодательство субъектов РФ.
10. Жилищные правоотношения: понятие, особенности и виды.
11. Объекты жилищных правоотношений.
12. Субъекты жилищных правоотношений.
13. Основания возникновения жилищных прав и обязанностей.
14. Содержание жилищных правоотношений.
15. Ответственность в жилищном праве. Защита жилищных прав.
16. Жилое помещение: понятие, назначение и виды.
17. Жилищный фонд: понятие, назначение и виды.
18. Специализированный жилищный фонд: понятие и общая характеристика.
19. Предоставление специализированных жилых помещений и пользование ими.
20. Договор найма специализированного жилого помещения: понятие, виды, общая характеристика.
21. Жилищный фонд социального использования.
22. Условия и порядок перевода жилого помещения в нежилое или нежилого помещения в жилое помещение.
23. Понятие и виды переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

24. Самовольное переустройство и (или) перепланировка жилого помещения: понятие, последствия, ответственность.
25. Понятие многоквартирного дома. Общее имущество собственников в многоквартирном доме.
26. Права и обязанности собственника жилого помещения.
27. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником жилого помещения.
28. Содержание общего имущества в многоквартирном доме.
29. Капитальный ремонт жилого помещения и его правовые последствия.
30. Договор социального найма жилого помещения: понятие и общая характеристика
31. Основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма.
32. Условия предоставления жилого помещения по договору социального найма.
33. Нормы жилой (общей) площади: понятие и виды.
34. Принятие на учет и отказ в принятии на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях.
35. Сохранение за гражданами права состоять на учете и снятие граждан с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях.
36. Права и обязанности членов семьи нанимателя.
37. Временные жильцы.
38. Изменение договора социального найма.
39. Выселение граждан: понятие и виды.
40. Бронирование жилого помещения по договору социального найма.
41. Обмен жилыми помещениями.
42. Поднаем жилого помещения.
43. Понятие и виды специализированных жилых помещений.
44. Основания предоставления специализированных жилых помещений.
45. Понятие ипотечного жилищного регулирования.
46. Основные модели ипотечного жилищного кредитования
47. Ипотечные кредиты: понятие, классификации.
48. Кодекс ипотечного кредитора: понятие, структура, общая характеристика.
49. Секьюритизация ипотечных кредитов: понятие, общая характеристика.
50. Договор найма служебного жилого помещения.
51. Договор участия в долевом строительстве: понятие, общая характеристика.
52. Права, обязанности и ответственность сторон по договору участия в долевом строительстве.
53. Гарантии прав вкладчиков по договору участия в долевом строительстве.
54. Обязанность, структура и порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

55. Понятие «управления многоквартирным домом». Способы управления многоквартирным домом.

56. Предоставление субсидий и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.

57. Понятие и правовое положение управляющих организаций.

58. Товарищество собственников жилья как организационно- правовая форма некоммерческих организаций.

59. Создание и ликвидация товарищества собственников жилья.

60. Хозяйственная деятельность товарищества собственников жилья.

61. Правовое положение членов товарищества собственников жилья.

62. Органы управления товарищества собственников жилья.

63. Средства и имущество товарищества собственников жилья.

64. Понятие и виды жилищных кооперативов: общая характеристика.

65. Создание и деятельность жилищного кооператива.

66. Органы управления и контроля жилищного кооператива.

67. Правовое положение членов жилищного кооператива.

68. Раздел жилого помещения в доме жилищного кооператива.

69. Сдача внаем жилого помещения в доме жилищного кооператива.

70. Обеспечение членов жилищного кооператива жилыми помещениями в связи со сносом дома.

71. Регистрация по месту жительства и месту пребывания.

72. Особенности наследования жилых помещений.

## ТЕСТОВЫЕ ЗАДАНИЯ

Перед выполнением тестовых заданий необходимо ознакомиться с конспектом лекций и рекомендованной литературой.

### Тема 1. Понятие жилищного права. Общие положения.

#### Жилищное законодательство

**1. В соответствии с Конституцией РФ регулирование жилищных отношений отнесено:**

- а) к ведению РФ;
- б) к совместному ведению РФ и субъектов РФ;
- в) к ведению субъектов РФ;
- г) данный вопрос не отражен в Конституции.

**2. Существуют два вида источников жилищного права:**

- а) Конституция РФ и ЖК РФ;
- б) ЖК РФ и другие изданные в соответствии с ним федеральные законы;
- в) федеральные законы и нормативные правовые акты субъектов РФ;
- г) федеральные законы.

**3. Жилищное законодательство основывается на:**

- а) неприкосновенности и недопустимости произвольного лишения жилища;
- б) признаки равенства участников регулируемых жилищным законодательством отношений;
- в) необходимости обеспечения восстановления нарушенных жилищных прав;
- г) все, указанное в п. «а»–«в».

**4. Изменение целевого назначения жилого помещения, принадлежащего гражданину на праве собственности**

- а) не допускается;
- в) не противоречит закону;
- с) допускается при условии исключения такого помещения из жилищного фонда;
- д) не может быть ограничено, как право собственника на распоряжение принадлежащим ему имуществом.

**5. Принцип неприкосновенности жилища выражается в том, что никто не вправе проникать в жилище**

- а) против воли проживающих в нем лиц;
- б) иначе как в случаях, установленных законом;
- в) иначе как на основании решения суда;
- г) все ответы верные.

### Тема 2. Понятие и виды жилищных фондов

**1. Жилищный фонд — это:**

- а) совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории России, независимо от форм собственности;
- б) совокупность всех приватизированных жилых помещений, находящихся на территории России;

в) совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории России, независимо от форм собственности, за исключением специализированных домов (общежитий, гостиниц-приютов, домов маневренного фонда);

г) квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

**2. В зависимости от формы собственности жилищный фонд подразделяется на:**

а) частный и государственный жилищный фонд;

б) частный, государственный и муниципальный жилищный фонд;

в) частный, государственный, общественный и муниципальный жилищный фонд;

г) государственный и муниципальный жилищный фонд.

**3. Государственный жилищный фонд-это:**

а) жилищный фонд социального использования;

б) жилищный фонд муниципальных образований, находящихся на территории субъекта федерации;

в) ведомственный фонд, находящийся в полном хозяйственном ведении государственных предприятий или оперативном управлении государственных учреждений;

г) совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам Российской Федерации.

**4. К частному жилищному фонду относятся:**

а) жилые помещения, находящиеся в собственности граждан и юридических лиц;

в) только приватизированные квартиры граждан;

с) только кооперативные квартиры;

д) ведомственные жилые дома;

**5. В качестве специализированных жилых помещений используются жилые помещения:**

а) государственного и муниципального жилищных фондов;

б) частного жилищного фонда;

в) только муниципального жилищного фонда;

г) только государственного жилищного фонда.

### **Тема 3. Жилищные правоотношения.**

#### **Понятие и виды объектов жилищного правоотношения.**

#### **Ответственность в жилищном праве**

**1. На какие группы делятся жилищные правоотношения:**

а) на отношения, построенные на началах власти и подчинения, и отношения, складывающиеся на началах равенства их участников;

б) на отношения между гражданами и государственными органами и гражданами и органами местного самоуправления;

в) на отношения между гражданами и государственными органами и гражданами между собой;

г) являются отношениями, построенными исключительно на началах власти и подчинения.

**2. Объектами жилищных правоотношений являются:**

- а) квартиры и комнаты;
- б) жилые помещения;
- в) жилые и нежилые помещения;
- г) любые помещения.

**3. Субъектами жилищных правоотношений могут быть:**

- а) граждане и юридические лица;
- б) Российская Федерация и ее субъекты;
- в) граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты РФ, муниципальные образования;
- г) только граждане.

**4. Переустройство и перепланировка жилого помещения нанимателем**

- а) осуществляется нанимателем по своему усмотрению;
- б) не допускается;
- в) возможна только с согласия наймодателя;
- г) требует одобрения местных органов власти.

**5. Перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается в случаях, если:**

- а) квартира расположена на первом или выше первого этажа;
- б) квартира расположена на первом или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми;
- в) квартира расположена на втором или выше второго этажа;
- г) квартира расположена на втором или выше второго этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми.

**Тема 4. Право собственности и иные вещные права на жилое помещение**

**1. Право собственности на жилое помещение возникает:**

- а) с момента государственной регистрации такого права;
- б) с момента заключения договора купли-продажи или иного договора;
- в) с момента получения ключей от жилого помещения;
- г) с любого момента, определенного самим лицом.

**2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему жилого помещения:**

- а) любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам;
- б) любые действия, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
- в) любые действия;
- г) все, указанное в п. «а» и «б».

**3. Собственник жилого помещения обязан:**

- а) нести бремя содержания этого помещения; поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним;



- б) соблюдать права и законные интересы соседей;
- в) соблюдать правила пользования жилыми помещениями;
- г) все, указанное верно.

**4. В случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования жильем за бывшим членом семьи собственника:**

- а) сохраняется
- б) не сохраняется
- в) не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и членом его семьи
- г) не сохраняется, если иное не установлено решением суда;

**5. По истечению срока пользования жилым помещением, установленным решением суда право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника:**

- а) продлевается;
- б) прекращается;
- в) прекращается, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи;
- г) прекращается, если иное не установлено решением суда.

**Тема 5. Способы управления многоквартирным домом**

**1. Товарищество собственников жилья — это:**

- а) некоммерческая организация, объединяющая собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- б) некоммерческая организация, объединяющая собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме;
- в) некоммерческая организация исключительно для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- г) объединение собственников помещений в многоквартирном доме исключительно для обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

**2. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:**

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

### **3. Товарищество собственников жилья может быть создано при объединении:**

а) нескольких многоквартирных домов, помещения в которых принадлежат различным (не менее, чем двум) собственникам помещений в многоквартирном доме с земельными участками, расположенными на общем земельном участке или нескольких соседних (граничащих) земельных участках, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры;

б) несколько расположенных близко зданий, строений или сооружений-жилых домов, предназначенных для проживания одной семьи, дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражами и другими расположенными на общем земельном участке или нескольких соседних (граничащих) земельных участках объектами, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры;

в) все, указанное в п. «а» и «б».

г) нет верного варианта.

### **4. Членство в товариществе собственников жилья возникает:**

а) у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья;

б) у нанимателя помещения в доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья;

в) у собственника помещения в многоквартирном доме на основании распоряжения органа местного самоуправления;

г) у нанимателя в многоквартирном доме на основании устного заявления о вступлении в товарищество собственников жилья.

### **5. Органом управления многоквартирным домом является:**

а) общее собрание собственников и нанимателей жилых помещений;

б) общее собрание собственников жилых помещений;

в) дирекция, избираемая на общем собрании собственников жилых помещений;

г) исполнительный комитет, избираемый на общем собрании собственников жилых помещений.

## **Тема 6. Договор социального найма жилого помещения.**

### **Иные виды договоров с жилыми помещениями.**

#### **Плата за жилье и коммунальные услуги**

#### **1. Объектом договора социального найма могут быть**

а) жилые помещения частного жилищного фонда;

б) жилые помещения, находящиеся в домах государственного и муниципального жилищного фонда;

в) только квартиры в многоквартирных домах;

г) любые жилые помещения.

#### **2. Ответственность перед наймодателем за действия лиц, постоянно проживающих с нанимателем и нарушающих условия договора найма, несет:**

а) проживающие с нанимателем лица;

б) государство;

- в) сам наниматель;
- г) муниципальные органы.

**3. Наймодатель жилого помещения по договору социального найма обязан:**

- а) передать нанимателю свободное от прав иных лиц жилое помещение;
- б) принимать участие в надлежащем содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное внаем жилое помещение;
- в) осуществлять капитальный ремонт жилого помещения; обеспечивать предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества;
- г) все, указанное в п. «а»–«в»;

**4. Наниматель жилого помещения по договору социального найма имеет право:**

- а) вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц;
- б) сдавать жилое помещение в поднаем; осуществлять обмен или замену занимаемого жилого помещения;
- в) разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов;
- г) все указанное верно.

**5. Срок проживания временных жильцов не может превышать:**

- а) 3 года;
- б) 1 год;
- в) 6 месяцев;
- г) 1 месяц.

## **Тема 7. Ипотечное жилищное кредитование в РФ**

**1. Ипотека это —**

- а) обеспечение обязательства имуществом, при котором залогодержатель имеет право, в случае неисполнения залогодателем обязательства, получить удовлетворение за счет заложенного имущества;
- б) обеспечение обязательства недвижимым имуществом, при котором залогодержатель имеет право, в случае неисполнения залогодателем обязательства, получить удовлетворение за счет заложенной недвижимости;
- в) обеспечение обязательства недвижимым имуществом;
- г) обеспечение обязательства недвижимым имуществом, при котором залогодержатель в любое время имеет право получить удовлетворение за счет заложенной недвижимости.

**2. Имущество, на которое установлена ипотека, -**

- а) не остается во владении и пользовании залогодателя (должника);
- б) остается во владении и пользовании залогодателя (должника);
- в) остается только во владении залогодателя (должника);
- г) остается только в пользовании залогодателя (должника);

**3. Основанием возникновения ипотеки является**

- а) закон;
- б) договор;
- в) закон или договор;

г) распоряжение государственного органа.

#### **4. Обеспечение кредита оформляется следующими способами:**

а) договором об ипотеке приобретенного жилого помещения с соответствующим нотариальным удостоверением сделки, а также государственной регистрацией возникающей ипотеки;

б) трехсторонним (смешанным) договором купли-продажи и ипотеки жилого помещения, при котором все три заинтересованные стороны (кредитор, заемщик, продавец) последовательно и практически одновременно фиксируют, нотариально заверяют и регистрируют переход прав собственности от продавца квартиры к покупателю (заемщику), а также ипотеку данной квартиры в пользу кредитора;

в) договором приобретения жилого помещения за счет кредитных средств, когда ипотека приобретаемого жилого помещения возникает в силу закона в момент регистрации договора купли-продажи;

г) все, указанное в п. «а»–«в».

#### **5. Ипотека может быть установлена на:**

а) земельные участки, предприятия, здания и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской практике;

б) воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты;

в) жилые дома и квартиры, дачи, садовые дома, гараж и другие строения;

г) все указанное верно;

### **Тема 8. Понятие и виды жилищных кооперативов**

#### **1. Жилищный или жилищно-строительный кооператив — это добровольное объединение:**

а) граждан и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребности граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме;

б) граждан на основе членства в целях управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме;

в) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребности граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме;

г) граждан на основе членства исключительно в целях удовлетворения потребности граждан в жилье.

#### **2. К органам управления жилищного кооператива относятся:**

а) общее собрание членов жилищного кооператива;

б) конференция, если число участников общего собрания членов жилищного кооператива более 50 и это предусмотрено уставом жилищного кооператива;

в) правление жилищного кооператива и председатель правления жилищного кооператива;

г) все, указанное верно.

**3. Высшим органом управления жилищного кооператива является:**

- а) общее собрание членов кооператива (конференция), созываемое в порядке, установленном уставом кооператива;
- б) общее собрание членов кооператива (конференция), созываемое в порядке, установленном ЖК РФ;
- в) правление кооператива;
- г) дирекция кооператива.

**4. Членом жилищного кооператива может стать:**

- а) любое физическое или юридическое лицо;
- б) только гражданин РФ постоянно проживающий в данном населенном пункте более 20 лет;
- в) гражданин, достигший возраста шестнадцати лет;
- г) только юридические лица и некоторые льготные категории граждан.

**5. Возможность приобретения кооперативной квартиры в собственность:**

- а) допускается только с согласия всех членов ЖСК;
- б) осуществляется одновременно с приемом в члены ЖСК;
- в) осуществляется при полной выплате пая;
- г) не предусмотрено законом.

## ГЛОССАРИЙ

**Благоустроенное жилое помещение** — изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). П.1 ст. 15 ЖК РФ.

**Бронирование жилого помещения** — один из видов сохранения жилого помещения за временно отсутствующими лицами в случаях и порядке, специально предусмотренных законодательством.

**Временные жильцы** — лица, вселенные нанимателем на срок по взаимному согласию проживающих с ним совершеннолетних членов его семьи с предварительного уведомления наймодателя без взимания с них платы за пользование помещением.

**Государственный жилищный фонд** — совокупность жилых домов и других жилых помещений, находящихся в государственной собственности.

**Договор коммерческого найма (аренды)** — соглашение, по которому наймодатель предоставляет нанимателю и членам его семьи жилое помещение или его часть без ограничения размеров за договорную плату во временное владение и пользование либо пользование, а наниматель обязуется использовать ее в соответствии с договором.

**Договор мены** — возмездная или безвозмездная сделка между собственниками жилых помещений с взаимной передачей сторонами самих жилых помещений в собственность, а также их прав и обязанностей.

**Договор найма** — соглашение с взаимными правами и обязанностями, по которому наймодатель предоставляет в пользование нанимателю и членам его семьи пригодное для постоянного проживания жилое помещение, как правило, в виде отдельной квартиры.

**Договор найма жилого помещения** — один из видов гражданско-правового договора и основной договор жилищного права, по которому одна сторона (наймодатель) обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

**Договор социального найма жилого помещения** — договор, заключенный в письменной форме между наймодателем и нанимателем — гражданином, на имя которого выдан ордер на вселение в конкретное жилое помещение, и определяющий права и обязанности сторон по пользованию им.

**Домовладение** — жилой дом и отведенный к нему в установленном законом порядке земельный участок, а также надворные постройки и насаждения.

**Жилая комната** — обособленная постоянными стенами часть помещения, предназначенная и используемая для жилья.

**Жилая площадь** — суммарная площадь жилых комнат и утепленных веранд, оборудованных для круглогодичного проживания.

**Жилищные правоотношения** — это урегулированные нормами права различные виды общественных отношений, возникающих по поводу жилья как готового объекта.

**Жилищное право** — это совокупность норм права, представляющих собой самостоятельную комплексную отрасль права, регулирующих общественные отношения, складывающиеся в процессе предоставления, пользования и управления жилищных фондов.

**Жилищные споры** — конфликтные ситуации, возникающие в процессе эксплуатации жилищного фонда при несоблюдении нормативов.

**Жилищный фонд** — совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, включает жилые дома, специализированные дома, квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодных для проживания.

**Жилищный фонд в коллективной собственности** — самостоятельный вид жилищного фонда, включающий жилье, находящееся в общей совместной или общей долевой собственности различных субъектов частной, государственной, муниципальной собственности и собственности общественных объединений.

**Жилищный фонд социального использования** — совокупность всех жилых помещений, включая жилые дома, квартиры и иные жилые помещения, заселенных на условиях договора найма и предоставляемых в пределах нормы жилой площади, жилые помещения в коммунальных квартирах, специализированные дома и жилые помещения в них.

**ЖК** — добровольные объединения граждан, созданные для приобретения новых или капитально отремонтированных жилых домов и их последующей эксплуатации на основе членства и началах самокупаемости.

**ЖСК** — добровольные объединения граждан, образующиеся с целью строительства жилого дома и последующей его эксплуатации, на основе членства и началах самокупаемости.

**Капитальный ремонт** — восстановление отдельных износившихся конструкций и оборудования дома, производимое за счет собственника жилищного фонда самим наймодателем.

**Квартира** — предназначенное и используемое для проживания жилое помещение, имеющее отдельный выход на улицу, во двор, на лестничную площадку или в общий коридор, а также — отдельную кухню.

**Комната** — обособленная постоянными стенами часть квартиры.

**Компенсации (субсидии)** — средства, предоставляемые определенным категориям граждан в качестве помощи для оплаты жилья и коммунальных услуг, строительства или покупки жилья.

**Маневренный фонд** — созданный по решению собственника жилья и предназначенный для временного проживания в связи с капитальным ремонтом жилья по месту постоянного жительства.

**Многоквартирный дом** — строение, разделенное на отдельные квартиры, предназначенные для проживания граждан.

**Муниципальный жилищный фонд** — жилищный фонд, находящийся в собственности района, города, входящие в их административно-территориальные образований, а также ведомственный фонд, находящийся в полном хозяйственном ведении муниципальных предприятий или оперативном управлении муниципальных учреждений.

**Наймодатель жилого помещения** — собственник жилого помещения или уполномоченное им лицо.

**Наниматель** — сторона в договоре жилищного найма, которой наймодателем передаются права владения и пользования жилым помещением.

**Обмен жилого помещения** — безвозмездная сделка между нанимателями или членами ЖСК, производимая с согласия наймодателя, а также всех членов семьи нанимателя и лиц, имеющих право на данное жилое помещение, предполагающая взаимную передачу сторонами прав и обязанностей, вытекающих из договора найма.

**Обмен жилой площади членом семьи нанимателя (родственный обмен)** — право совершеннолетнего члена семьи нанимателя с письменного согласия самого нанимателя и остальных членов семьи обменять свою долю жилой площади с другим лицом при условии его вселения в качестве члена семьи нанимателя.

**Общежитие** — специально построенное или переоборудованное для этих целей изолированное жилое помещение, предназначенное для непродолжительного проживания, как правило, одиноких граждан, поселившихся в связи с работой на предприятии или учебой в учебном заведении, которым принадлежит данное общежитие.

**Объект приватизации жилья** — жилое помещение в доме государственного или муниципального жилищного фонда, занимаемое гражданами на основе договора найма.

**Ордер** — документ, выданный на основании решения о предоставлении жилого помещения в доме государственного или общественного жилищного фонда, который является основанием для вселения.

**Паевой взнос** — денежные платежи члена кооператива, составляющие его собственность и эквивалентные соответственно строительной или покупной стоимости передаваемого ему жилого помещения.

**Поднаем жилого помещения** — передача нанимателем за плату права на временное пользование жилым помещением или его частью, производимая с согласия проживающих с ним членов семьи и наймодателя.

**Предмет договора найма жилого помещения** — изолированное жилое помещение, состоящее из квартиры либо одной или нескольких комнат.

**Приватизация жилья** — бесплатная передача в собственность граждан на добровольной основе занимаемых ими по договору найма жилых помещений в государственном и муниципальном жилищных фондах.

**Служебное жилье** — жилые помещения, предназначенные для заселения отдельными категориями граждан, которые в связи с характером их работы должны проживать по месту работы или вблизи от него.



**Социальная норма жилой площади** — размер площади жилья, приходящийся на одного человека, в пределах которой предоставляются компенсации (субсидии) по оплате жилья и коммунальных услуг, и эквивалентная минимальному размеру предоставления жилых помещений, установленному органами государственной власти субъектов РФ в зависимости от достигнутого уровня жилищной обеспеченности и иных факторов.

**Текущий ремонт жилого помещения** — косметический ремонт, поддерживающий санитарно-гигиенический порядок внутри квартиры, производимый за счет и средствами самого нанимателя.

**Текущий ремонт мест общего пользования** — разновидность капитального ремонта и производится за счет собственника жилищного фонда самим наймодателем.

**Частный жилищный фонд** — совокупность жилых домов или жилых помещений, находящихся в собственности граждан и юридических лиц, созданных в качестве собственников.

**Член ЖСК** — гражданин из числа учредителей кооператива, принятый в него на основании личного заявления и на условиях, предусмотренных в законодательстве и уставе кооператива.

**Члены семьи нанимателя** — пользующиеся наравне с нанимателем всеми правами и несущие все обязанности по договору найма жилого помещения, проживающие совместно с ним супруг, дети и родители, другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы, а в исключительных случаях и иные лица при условии, если они проживают совместно с нанимателем и ведут с ним общее хозяйство.

*Учебное издание*

ДОЛотоВА Екатерина Андреевна

**ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО**

УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС  
для студентов юридического факультета

*В авторской редакции*

Техническое редактирование, оформление *Издательство «Юниверсум»*

Формат 60\*90/16. Бумага газетная. Гарнитура New Roman. Печать офсет.  
Усл. печ. л. 8,5. Уч.-изд. л. 7,98. Тираж 500 экз. Заказ №

Издательство «Юниверсум».  
420111, г. Казань, ул. Профсоюзная, д. 13/16.

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**

**ДЛЯ ЗАМЕТОК**